

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

21. September 2004

30. September 2004

1325

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Zernez** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2003 eine neue Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz (Ledscha da fabrica)
- Zonenplan 1:2'000 Zernez
- Zonenplan 1:1'000 Brail
- Zonenplan 1:10'000 Teil West
- Zonenplan 1:25'000 Teil Ost
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Brail
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Brail
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Teil West
- Genereller Erschliessungsplan 1:25'000 Teil Ost

Neben den zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Zernez die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Juni 2003 im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV);
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB), bestehend aus einem Plan „Stand der Baureife 1:2'000 Zernez“, einem Plan „Stand der Baureife 1:1'000 Brail“ sowie den in Anhang 3 des Planungs- und Mit-

wirkungsberichtes vom Juni 2003 festgehaltenen tabellarischen Übersichten zum Überbauungsstand, zum Erschliessungsstand und zum Stand der Baureife;

- Architekturhistorische Analyse und Würdigung der Siedlungen Zernez und Brail (Dr. Leza Dosch, Dezember 1991);
- Gebäudeinventar;
- Bericht zur summarischen Quellschutzzonenausscheidung der genutzten Quellen der Gemeinde Zernez vom Februar 1995.

Die Vorprüfung der Revisionsvorlage erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung (ARP) vom 15. Oktober 1999.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Juni 2003 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 12. Juni 2003. Gegen die Vorlage gingen bei der Regierung vier Planungsbeschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt, wobei eine davon (Beschwerde betreffend die Gefahrenzonenfestlegung auf der Parzelle Nr. 465 in Brail) aufgrund der zurzeit noch laufenden Abklärungen (Oberexpertise) erst zu einem späteren Zeitpunkt erledigt wird.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2003 ersuchte der Gemeindevorstand Zernez die Regierung um Genehmigung der neuen Ortsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der kantonalen und regionalen Richtplanung sowie mit der Sachplanung des Bundes

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Zernez einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat

genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit der Regionalen Richtplanung „Engiadina Bassa“ (der für Zernez besonders relevante Regionale Richtplan 1999 wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 647 vom 24. April 2001 genehmigt respektive zur Kenntnis genommen) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Ferner ist die Gemeinde Zernez vom Sachplan „Fruchtfolgeflächen“ des Bundes betroffen. Die im genannten Sachplan dargestellten Fruchtfolgeflächen sind in den Zonenplänen als Information enthalten. Die Gemeinde Zernez hat die Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen, so dass sich zu dieser Thematik keine weiteren Bemerkungen aufdrängen.

C.

Baugesetz

Art. 16 Baubewilligung

Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 BauG sieht vor, dass elektrische Leitungen mit Ausnahme von Telefonleitungen der Baubewilligungspflicht unterliegen.

Aufgrund der am 1. Januar 2000 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes für elektrische Schwach- und Starkstromanlagen (Elektrizitätsgesetz; EleG) und der in der Zwischenzeit im Kanton Graubünden für elektrische Anlagen aufgebauten Bewilligungspraxis unterliegen nicht alle Arten von elektrischen Leitungen der (kommunalen) Baubewilligungspflicht. Gewisse elektrische Leitungen unterliegen vielmehr dem spezialrechtlichen Plangenehmigungsverfahren nach EleG. Die in Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 formulierte Wortfolge „sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen“ widerspricht somit den Vorschriften des EleG.

Aufgrund von Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Eigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand u.a. rechtswidrige Vorschriften ändern. Wie sich aus den vorstehenden

Erwägungen ergibt, handelt es sich bei der Bestimmung von Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 BauG um eine rechtswidrige Bestimmung, welche im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand einer direkten Korrektur zugänglich ist. Entsprechend wird Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 BauG gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Zernez (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Zernez vom 4. August 2004) wie folgt neu formuliert und in dieser neuen Formulierung genehmigt:

„Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe. **Das Bewilligungsverfahren für elektrische Leitungen inklusive Telefonleitungen richtet sich nach dem eidgenössischen Elektrizitätsgesetz und der kantonalen Praxis.**“

Das ARP wird beauftragt, die Bestimmung von Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 BauG entsprechend der vorstehenden neuen Formulierung anzupassen.

Art. 17 Vereinfachtes Verfahren

Art. 17 Abs. 1 BauG sieht für eine Reihe von kleineren Bauten und Anlagen ein vereinfachtes Verfahren vor. Art. 17 Abs. 2 BauG befreit überdies gewisse Bauten und Anlagen gänzlich von der Baubewilligungspflicht.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der heute gültigen Raumplanungsgesetzgebung sämtliche der in Art. 17 aufgeführten Bauten und Anlagen zumindest ausserhalb der Bauzonen einer Baubewilligung im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) bedürfen.

Art. 24 Reklamen

Art. 24 Abs. 1 BauG sieht vor, dass Reklamen nur an den von der Gemeinde bezeichneten Stellen sowie an Geschäftshäusern für die dort hergestellten und angebotenen Produkte oder Dienstleistungen angebracht werden dürfen.

Aus neueren Gerichtsentscheiden ergibt sich, dass eine solche Regelung mit der Eigentumsgarantie (vgl. Art. 26 Bundesverfassung; BV) sowie der Wirtschaftsfreiheit (vgl. Art. 27 und Art. 94 BV) nicht vereinbar ist, und zwar insbesondere deshalb nicht, weil sie zwischen Eigen- und Fremdreklame unterscheidet und für letztere ein undifferenziertes und ausnahmsloses Verbot vorsieht. Nicht gestattet sind laut den erwähnten Gerichtsurteilen alle Massnahmen mit wirtschafts- und standespolitischen Zielsetzungen, welche den freien Wettbewerb behindern. Zulässig sind dagegen im öffentlichen Interesse liegende Massnahmen wie namentlich polizeilich oder sozialpolitisch motivierte Eingriffe. So sind namentlich Bestimmungen möglich, mit welchen im Einzelfall beispielsweise beurteilt werden kann, ob eine Reklame die Verkehrssicherheit gefährdet oder das Ortsbild übermässig beeinträchtigt.

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Eigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand wie erwähnt u.a. rechtswidrige Vorschriften ändern. Wie vorstehend dargelegt, handelt es sich bei der Bestimmung von Art. 24 Abs. 1 BauG um eine rechtswidrige Regelung, welche im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand einer direkten Korrektur zugänglich ist. Entsprechend wird Art. 24 BauG gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Zernez (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Zernez vom 4. August 2004) wie folgt neu formuliert und in der neuen Formulierung genehmigt:

- Art. 24 Abs. 1 BauG wird gestrichen;
- Art. 24 Abs. 2 BauG wird wie folgt ergänzt:
„**Reklamen und** Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.“

Das ARP wird beauftragt, Art. 24 BauG entsprechend der vorstehenden neuen Formulierung anzupassen.

Ferner wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass nach Art. 4 und 5 der kantonalen Verordnung über die Strassenreklamen für die Erstellung sämtlicher Reklame- und Hinweistafeln, soweit sie an Kantonsstrassen zu stehen kommen, zusätzlich eine Bewilligung des Tiefbauamtes erforderlich ist.

Art. 23, 26, 53, 59 Abstände etc.

Bezüglich der in Art. 23 Abs. 3 und 4, in Art. 26 Abs. 3, in Art. 53 Abs. 2 und in Art. 59 des BauG enthaltenen Regelungen über einzuhaltende Abstände drängt sich der Hinweis auf, dass für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz (VVOzStG) zu beachten sind. Das ARP wird praxisgemäss beauftragt, in Art. 23, 26, 53 und 59 BauG einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

Art. 26 Waldabstand, Gewässerabstand, Strassenabstand

Art. 26 Abs. 2 BauG sieht gegenüber öffentlichen Gewässern einen Abstand von 10 m vor.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidg. Verordnung über den Wasserbau hat der Kanton den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Gemäss RIP2000 ist zur Sicherung des Raumbedarfes aller Gewässer grundsätzlich ein Mindestgewässerabstand von 10 m innerhalb und von 20 m ausserhalb der Bauzonen einzuhalten.

Mit einem generellen Gewässerabstand von lediglich 10 m innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist zu bezweifeln, ob insbesondere gegenüber dem Inn und dem Spöl ein ausreichender Gewässerabstand statuiert wurde. Die Gemeinde wird angewiesen, die Gewässerabstandsregelung für Bauten ausserhalb der Bauzonen entsprechend den Vorgaben gemäss RIP2000 zu überprüfen.

Art. 28 Zu- und Ausfahrten

Bezüglich Zu- und Ausfahrten drängt sich der Hinweis auf, dass deren Erstellung oder Änderung aufgrund von Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes (StG) einer Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, sofern es sich dabei um Zu- respektive Ausfahrten auf kantonale Strassen handelt. Eine Bewilligung ist auch dann erforderlich, wenn bestehende Anschlüsse einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen sollen. Das ARP wird praxisgemäss beauftragt, in Art. 28 BauG einen entsprechenden Vermerk anzubringen.

Ferner wird der Gemeinde empfohlen, in Bezug auf die Ausgestaltung von Rampen sowie von Vorplätzen für Garageneinfahrten mit direkten Ausfahrten auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze aus Gründen der Verkehrssicherheit konkretere baugesetzliche Regelungen im Sinne von Art. 30 Abs. 1 bis 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 99) zu erlassen.

Art. 37 Abwasser

Art. 37 Abs. 4 BauG sieht vor, dass nicht verschmutztes Abwasser in erster Linie versickern zu lassen ist. In zweiter Linie ist es in das Meteorwassernetz oder, wo die örtlichen Verhältnisse dies nicht zulassen, in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt einer zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet werden.

Aufgrund von Art. 11 des kantonalen Gewässerschutzgesetzes (KGSchG) ist nicht versickerbares Abwasser nach Massgabe des generellen Entwässerungsplanes (GEP) oder mit einer Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer zu leiten. Zurzeit liegt für die Gemeinde Zernez noch kein solcher GEP vor.

Damit die Bestimmung von Art. 37 Abs. 4 BauG dem übergeordneten Recht vollständig zu entsprechen vermag, muss sie wie folgt neu formuliert werden:

„Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben dies die örtlichen Verhältnisse nicht, ist es mit Bewilligung der kantonalen Behörde über die Meteorwasserleitung in ein Oberflächengewässer oder in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser sind bis ausserhalb von Gebäuden in getrennten Leitungen zu führen.“

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Eigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand wie erwähnt u.a. rechtswidrige Vorschriften ändern. Wie vorstehend erwähnt, handelt es sich bei der Bestimmung von Art. 37 Abs. 4 BauG offensichtlich um eine rechtswidrige Regelung, welche im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand einer direkten Korrektur zugänglich ist. Entsprechend wird Art. 37 Abs. 4 BauG gestützt auf

Art. 37 Abs. 4 KRG und im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Zernez (gemäss Bestätigungsschreiben der Gemeinde Zernez vom 4. August 2004) in der oben stehend dargelegten neuen Formulierung genehmigt. Das ARP wird beauftragt, Art. 37 Abs. 4 BauG entsprechend der genehmigten neuen Formulierung anzupassen.

Art. 48 Materialaufbereitungszone

Art. 48 Abs. 4 BauG sieht in der Materialaufbereitungszone eine maximale Gebäudehöhe von 15 m vor. Vorweg drängt sich zu dieser Bestimmung der Hinweis auf, dass im neuen BauG der Gemeinde Zernez die Gebäudehöhe gar nicht mehr definiert ist. Sodann muss vorliegend davon ausgegangen werden, dass für die Anwendung dieser Vorschrift (Bemessung der Gebäudehöhe) Art. 21 BauG „Dächer“ in Verbindung mit Art. 57 BauG „Firsthöhe“ herangezogen wird. Ferner wird die Gemeinde in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam gemacht, dass bei den heute für die Materialaufbereitung erforderlichen neuen Gebäuden Höhen von 20 bis 25 m üblich sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird der Gemeinde empfohlen, die in der Materialaufbereitungszone zulässige Gebäudehöhe bei nächster Gelegenheit zu überprüfen und die nötigen Anpassungen vorzunehmen.

Art. 52 Zonenschema

a) Gebäudehöhen für die Wohnzone 2, die Wohnzone 3, die Wohn- und Gewerbezone sowie die Campingzone

Die zulässige Höhe von Gebäuden ist im Baugesetz der Gemeinde Zernez im Grundsatz über die Firsthöhe und die Dachform respektive Dachneigung geregelt. Bezüglich der Dorfzone ist diese Regelung genügend. Hinsichtlich verschiedener anderer Zonen, namentlich der Wohnzone 2, der Wohnzone 3, der Wohn- und Gewerbezone sowie der Campingzone, erscheint die Regelung aufgrund der in Art. 21 Abs. 3 BauG nicht konkret festgelegten einzuhaltenden Dachneigung respektive Dachform ungenügend. So sind in den erwähnten Zonen unter gewissen Umständen durchaus Gebäudehöhen möglich, welche nahe bei der zulässigen Firsthöhe liegen, was aufgrund der bestehenden Strukturen unter Umständen zu unerwünschten Zuständen

führen kann. Daher wird der Gemeinde Zernez empfohlen, über eine zweckmässige zusätzliche Regelung (z.B. die Definition einer zulässigen Gebäudehöhe) die möglichen Ausmasse der Gebäude in der Wohnzone 2, in der Wohnzone 3, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Campingzone zu konkretisieren.

b) Emissionen / Immissionen

Im Rahmen des Zonenschemas wurden den einzelnen Nutzungszonen die Störungsgrade (Emissionen / Immissionen) zugeordnet. Die einzuhaltenden Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) nach eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind sowohl in den Zonenplänen als auch im Zonenschema dargestellt, wobei nach Art. 35 Abs. 2 BauG dem Eintrag in den Zonenplänen Rechtswirkung zukommt.

Für die Materialaufbereitungszone sowie die Gewerbezone wurde eine ES III und ein Störungsgrad „stark störend“ festgelegt, während der Campingzone die ES II und der Störungsgrad „mässig störend“ zugeordnet worden ist.

Beim Störungsgrad und der ES handelt es sich um zwei verschiedenartige Festlegungen zum Schutz vor unterschiedlichen Belastungen respektive Einwirkungen. Während es bei der Definition der ES explizit um den Schutz vor Lärmbelastungen geht, steht bei der Festlegung der Störungsgrade der Schutz vor andersartigen Störungen, welche durch Betriebe hervorgerufen werden können, so beispielsweise Störungen durch ein übermässiges Verkehrsaufkommen oder Belästigungen durch ungewöhnliche Betriebszeiten, im Vordergrund. Es besteht jedoch eine enge Beziehung zwischen einer Lärmemission und einer anderen Störung. Entsprechend ist für diejenigen Zonen, welchen eine ES II zugewiesen wird, ein Störungsgrad „nicht störend“ und für diejenigen Zonen, welchen eine ES III zugewiesen wird, ein Störungsgrad „mässig störend“ festzulegen. In diesem Sinne wird die Gemeinde angewiesen, die Festlegungen der ES und der Störungsgrade (Emissionen / Immissionen) für die Gewerbezone, die Materialaufbereitungszone und die Campingzone bei nächster Gelegenheit zu überprüfen und gegebenenfalls „abzugleichen“. Die Anweisung drängt sich insbesondere gestützt auf Art. 43 Abs. 1 LSV auf.

Art. 60 Landwirtschaftszone

Laut Art. 60 Abs. 2 BauG werden Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nur bewilligt, soweit sie für die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens erforderlich sind oder den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung, ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Sicherung existenzfähiger Landwirtschaftsbetriebe dienen.

Aufgrund der Änderung des RPG vom 20. März 1998, in Kraft seit 1. September 2000, ist die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bundesrechtlich geregelt. Weitergehende oder andersartige Regelungen in den Baugesetzen der Gemeinden – wie im Falle von Art. 60 Abs. 2 BauG der Gemeinde Zernez – sind nur mehr dann erforderlich, wenn in der betreffenden Gemeinde konkrete, das Bundesrecht einschränkende Bestimmungen zum Tragen kommen sollen. Falls dies nicht der Fall ist, kann an Stelle von Art. 60 Abs. 2 BauG beispielsweise folgende Formulierung verwendet werden:

"Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht."

Entsprechend wird der Gemeinde Zernez empfohlen, Art. 60 Abs. 2 BauG bei nächster Gelegenheit im Sinne der vorstehenden Ausführungen zu überprüfen und anzupassen.

Art. 65 Naturschutzzone

Art. 65 Abs. 3 BauG lässt Loipenpräparierungen innerhalb der von Naturschutzzonen überlagerten Wintersportzonen zu, sofern sie zu keiner Schädigung des zu schützenden Biotopes führen und sofern die natürliche Schneedecke in der Regel eine Mächtigkeit von 20 bis 30 cm aufweist. Zu dieser Bestimmung drängt sich der Hinweis auf, dass als Folge der Pistenpräparierung erfahrungsgemäss erst dann Schäden an zu schützenden Biotopen ausgeschlossen werden können, dass also mit anderen Worten für die Loipenpräparierung dann eine Schneedecke mit genügender

Mächtigkeit vorliegt, wenn die Schneedecke mindestens 30 cm gesetzten Schnee umfasst.

Art. 78 Umgebungsbereich Schloss Planta-Wildenberg

Art. 78 BauG wurde von der Gemeinde Zerneß insbesondere im Hinblick auf das im Gebiet „Runatsch“ geplante neue Nationalparkbesucherzentrum erlassen. Das erwähnte Projekt wird jedoch nicht am vorgesehenen Standort realisiert.

Wie der Rechtsvertreter der Gemeinde mit Schreiben vom 23. Juli 2004 der Regierung mitgeteilt hat, fehlt der von der Gemeinde Zerneß beschlossenen Fassung von Art. 78 BauG damit eine realisierbare Grundlage. Eine Neubeurteilung ist somit erforderlich und wurde bereits eingeleitet. Entsprechend beantragt die Gemeinde, die genannte Regelung im Genehmigungsbeschluss gesondert zu behandeln.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sowie im Sinne des Antrages des Rechtsvertreters der Gemeinde Zerneß (vgl. Schreiben vom 23. Juli 2004) wird das Genehmigungsverfahren bezüglich des Art. 78 BauG bis auf weiteres sistiert.

Art. 97 Quartiergestaltungsplan

Art. 97 Abs. 2 BauG sieht vor, dass von den allgemeinen Bauvorschriften und von den Zonenvorschriften im Rahmen des Zonenschemas abgewichen werden kann, wenn der Quartiergestaltungsplan weitergehende Anordnungen enthält und zusammen mit den übrigen Quartierplanakten nachweist, dass eine bessere ortsbauliche Lösung getroffen werden kann als mit der Regelbauweise.

Bei der vorerwähnten Bestimmung handelt es sich um eine derart weitgreifende Ausnahmeregelung, dass damit die Bestimmung von Art. 24 Abs. 1 KRG, wonach es Aufgabe der Gemeinde ist, für die Bauzonen Art und Mass der Bodennutzung sowie die Bauweise festzulegen, vollständig ausgehebelt wird. Beispielsweise könnten im Rahmen eines Quartierplanverfahrens unter gewissen Umständen in Abweichung zu der von der Gemeinde Zerneß beschlossenen Grundordnung völlig andere Ausnutzungsziffern, aber auch völlig andere Gebäudehöhen oder gar Nutzungen festgelegt

werden, was insbesondere gegenüber den Nachbargrundstücken, welche nicht in das Quartierplanverfahren einbezogen sind, bedeutende nicht erwünschte Auswirkungen hervorrufen kann.

Der Gesetzgeber wollte mit der Formulierung von Art. 24 Abs. 1 KRG erreichen, dass sich die Einwohner anlässlich einer Gemeindeabstimmung mit den grundlegenden Bauvorschriften und Nutzungsbestimmungen für die Bauzonen befassen und diese Grundsatzbestimmungen anschliessend auch einem regierungsrätlichen Beschwerde- und Genehmigungsverfahren unterliegen. Für den Erlass und die Änderung eines Quartierplanes ist in der Regel jedoch der Vorstand der Gemeinde zuständig. Damit kann den Anforderungen von Art. 24 Abs. 1 KRG, nach welcher die Gemeinde (und eben nicht nur der Gemeindevorstand) für alle Bauzonen die grundlegendsten Regelungen zur Nutzungsart, zum Nutzungsmass und zur Bauweise festzulegen hat, im Rahmen eines Quartierplanes im Allgemeinen nicht Genüge getan werden. Art. 24 Abs. 2 KRG schreibt denn auch ausdrücklich vor, dass die Gemeinden im Baugesetz zu regeln haben, in welchem Ausmass im Rahmen von Quartierplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen muss der zweite Satz von Art. 97 Abs. 2 BauG von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung im Sinne der Bestimmungen von Art. 120 Abs. 2 des MBauG 99 an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Im Übrigen gibt das am 4. Juni 2003 von der Gemeinde Zernez verabschiedete neue Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.**Zonenplan 1:2'000 Zernez und Zonenplan 1:1'000 Brail****1. Grösse der Wohnbauzonen**

Die im Zonenplan 1:2'000 Zernez und im Zonenplan 1:1'000 Brail ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzonen 1, Dorfzonen 2, Wohnzonen 2 und Wohnzonen 3), umfassen gemäss der im Juni 2003 aktualisierten Übersicht UEB insgesamt rund 24.8 ha, wovon rund 18.4 ha (74 %) als überbaut und rund 6.4 ha (26 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, Anhang 2). Ferner ist in den ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbebezonen, welche gesamthaft rund 6.9 ha umfassen (überbaut: ca. 4.7 ha, nicht überbaut: ca. 2.2 ha), bei Neu- und Umbauten mit Zweckänderung die Erstellung von Wohnraum im Umfang von 60 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig, sofern auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen von 40 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche erstellt wird. Somit ergeben sich weitere Bauzonenreserven im Umfang von rund 1.3 ha, welche dem Wohnungsbau zugänglich sind. Dazu kommen die weiteren Nutzungsreserven auf den laut Übersicht UEB als überbaut bezeichneten Flächen innerhalb der Dorf-, Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen. Es ergibt sich somit gemäss vorliegender Übersicht UEB vom Juni 2003 eine heute zur Verfügung stehende Wohnbauzonenreserve von rund 7.7 ha.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass sich einerseits die laut Übersicht UEB als überbaut ausgewiesenen Parzellen Nr. 16, 93, 108 und 1083 im Umfang von total rund 4'600 m² in noch vollständig unüberbautem Zustand präsentieren. Sodann beträgt im Falle der Parzelle Nr. 237 die unüberbaute Fläche nicht – wie in der vorliegenden Übersicht UEB ausgewiesen – lediglich rund 1'380 m², sondern rund 2'670 m². Andererseits sind seit der Erstellung der Übersicht UEB vom Juni 2003 von den als unüberbaut bezeichneten Flächen rund 0.1 ha zur Realisierung von neuen Wohnhäusern aufgebraucht worden. Somit ist die Wohnbauzonenreserve noch grösser als 7.7 ha.

Dieses Resultat veranlasste das ARP zu einer umfassenden Kontrolle der Wohnbauzonenreserven in der Gemeinde Zernez. Diese ergab eine Wohnbauzonenreserve von rund 7.4 ha. In dieser Zahl berücksichtigt ist die Teilfläche der Parzelle Nr. 289, für welche die ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone aufgrund einer dagegen erhobenen Beschwerde nicht genehmigt werden kann (vgl. entsprechender Beschwerdeentscheid sowie die Ausführungen unter Ziffer 3 lit. a nachstehend).

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Beurteilung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich vor dem vorerwähnten Hintergrund, ob die in den neuen Zonenplänen 1:2'000 Zernez und 1:1'000 Brail ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 7.4 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauchs der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Bei der Berechnung des bisherigen Baulandverbrauchs wird ermittelt, wie viele Wohngebäude in den letzten 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich errichtet wurden. Jedem neuen Wohngebäude wird ein durchschnittlicher Baulandbedarf zu Grunde gelegt. Daraus resultiert ein jährlicher Baulandverbrauch, welcher schliesslich auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert wird. Die entsprechenden Werte erweisen sich aus Sicht der Gemeinde, die auf die Beibehaltung oder Schaffung eines möglichst grossen Wohnbauzonenperimeters bedacht ist, im Allgemeinen als grosszügig.

Gemäss Wohngebäudestatistik des Bundesamtes für Statistik präsentiert sich die Zunahme der Anzahl der Wohnbauten in der Gemeinde Zernez wie folgt:

- 1970 bis 1990: + 66 Gebäude (rund 3.3 Gebäude / Jahr)
- 1980 bis 2000: + 101 Gebäude (rund 5 Gebäude / Jahr)

- 1970 bis 2000: + 112 Gebäude (rund 3.73 Gebäude / Jahr)

Aufgrund der vorgenannten drei Erhebungszeiträume ergibt sich für die Gemeinde Zernez eine durchschnittliche jährliche Zuwachsrate in den vergangenen 30 Jahren von zwischen 3.3 und 5 Wohngebäuden pro Jahr. Bei einem angenommenen mittleren Baulandbedarf von 800 m² pro Gebäude, was dem kantonalen Durchschnittswert sowie in etwa auch dem tatsächlichen Wert der bestehenden Überbauung in den Wohnbauzonen der Gemeinde Zernez entspricht, ergibt sich für die nächsten 15 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von 4 ha bis höchstens 6 ha.

Da es sich bei der Gemeinde Zernez um eine Zentrumsgemeinde von kantonalen Bedeutung sowie um ein ergänzend wichtiges Arbeitsplatzgebiet nach RIP2000 handelt (Objekt Nr. 09.SX.03 „Touristisches Zentrum“; Koordinationsstand „Festsetzung“ und Objekt Nr. 09.SW.02 „Zernez“; Koordinationsstand „Festsetzung“), für welche eine dynamischere Entwicklung als bei einer ländlichen Gemeinde zu erwarten ist, kann im vorliegenden Fall in Bezug auf die nachfolgenden Überlegungen vom höheren Wert von 6 ha Wohnbaulandbedarf ausgegangen werden.

Gemessen am voraussichtlichen Wohnbaulandbedarf von 6 ha für die nächsten 15 Jahre sind die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven immer noch um rund 1.4 ha zu gross. Bei dieser Sachlage und in Analogie zur Genehmigungspraxis in anderen Gemeinden kommt die Regierung nicht umhin, die Gemeinde Zernez zu verpflichten, die Wohnbauzonen weiter zu redimensionieren, und zwar im Umfang von mindestens 1 ha.

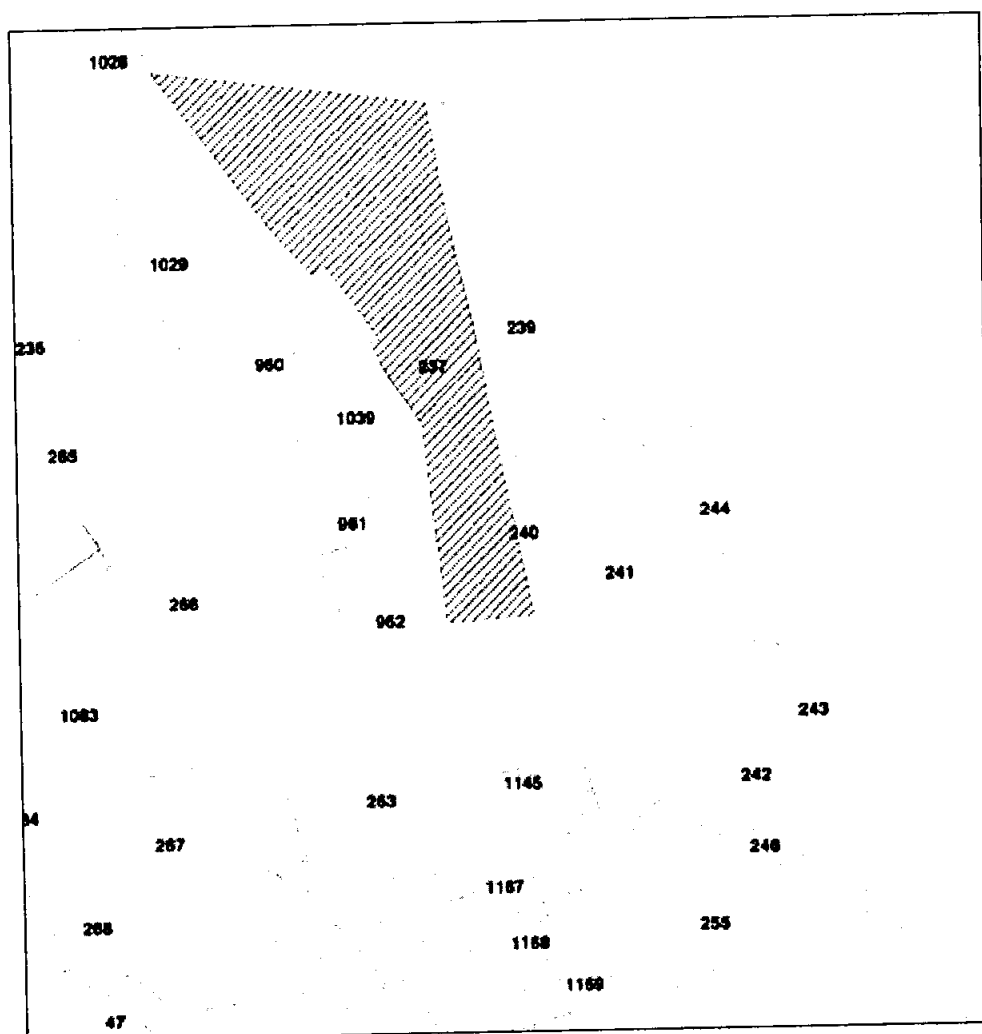
Für die Vornahme von Bauzonenreduktionen sind in erster Linie grössere, zusammenhängende und unüberbaute Gebiete an den Siedlungsrändern geeignet, die ganz oder teilweise noch unerschlossen sind und sich vom angrenzenden freien Landwirtschafts- oder Erholungsraum noch nicht in einer Weise losgelöst haben, dass ihnen bereits Siedlungsqualität oder Siedlungszusammenhang zugesprochen werden muss. Für die Beurteilung des Erschliessungsgrades wird dabei auf die Übersicht UEB abgestellt. Ferner kommen für die Vornahme von Bauzonenreduktionen Flächen in Frage, wo eine Bauzonenausscheidung in Konflikt mit anderen Anliegen (Ortsbildschutz, Naturschutz, Lärmschutz etc.) steht. Anzumerken bleibt, dass

wegen der Rechtsprechung zur materiellen Enteignung für eine Vornahme der erforderlichen Bauzonenreduktionen nur Flächen in Frage kommen, welche im Vergleich zum Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“ vom 7. April 1989 neu ein- oder umgezont worden sind.

In Bezug auf das im Rahmen der hier zu beurteilenden Gesamtrevision der Ortsplanung Zernez neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesene Gebiet „Cul“ ergeben sich zusätzlich spezielle Bemerkungen (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 3 lit. b nachstehend).

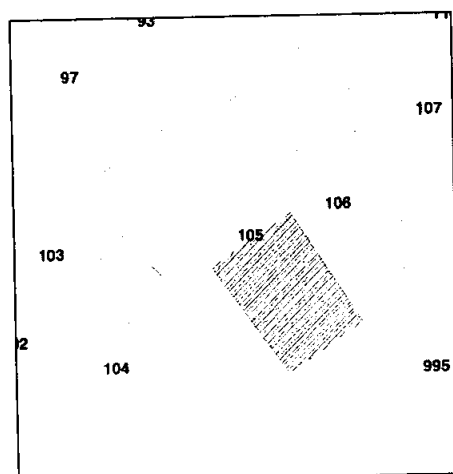
Gestützt auf diese Vorgaben kommen für die Vornahme von Reduktionen der in den neuen Zonenplänen 1:2'000 Zernez und 1:1'000 Brail, beide vom 4. Juni 2003, vorgesehenen Wohnbauzonen folgende Flächen respektive Areale in Betracht:

- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 217 und 218 im Gebiet „Clüs“ mit einer Fläche von rund 13'360 m². Bei dieser Fläche handelt es sich um ein vollständig unüberbautes Gebiet, welches lediglich mittels eines Quartierplanverfahrens baureif gemacht werden kann.
- Wohnzone 2 auf der südwestlich des Schulhauses gelegenen Parzelle Nr. 114 mit einer Fläche von rund 1'730 m². Das Gebiet präsentiert sich als strassenmässig nicht erschlossen. Eine Erschliessung erscheint ohne Beanspruchung der südöstlich angrenzenden Landwirtschaftszone wenig realistisch.
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“ mit Ausnahme eines am südlichen Ende gelegenen, 535 m² umfassenden Teilstücks. Das genannte Gebiet hat eine Fläche von rund 3'580 m² (vgl. schraffierte Fläche im nachstehenden Situationsplan). Aufgrund eines auf der genannten Parzelle existierenden Wohnhauses schlägt jedoch lediglich eine unüberbaute Fläche von rund 2'120 m² zu Buche. Bei dieser Fläche handelt es sich insbesondere im mittleren und nördlichen Teil um ein relativ stark abschüssiges Gelände, welches laut vorliegender Übersicht UEB als nicht baureif klassiert ist.



Situationsplan Zerneß mit dargestellter Teilfläche der Parzelle Nr. 237 (Massstab ca. 1:2'000)

- Wohnzone 2 betreffend den südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 105 im Gebiet „Röven“ mit einer Fläche von rund 770 m² (vgl. schraffierte Fläche im nachstehenden Situationsplan). Diese Fläche ist nach vorliegender Übersicht UEB als nicht baureif ausgewiesen.



Situationsplan Zerneß mit dargestellter Teilfläche der Parzelle Nr. 105 (Massstab ca. 1:2'000)

- Wohnzone 2 auf der südlich des Nationalparkhauses gelegenen Parzelle Nr. 152 mit einer Fläche von rund 840 m². Ein Verzicht auf die unmittelbar südlich des Morenturmes angrenzende Einzonung ist aus Gründen der Siedlungsgestaltung und des Ortsbildschutzes zu prüfen.
- Gesamte Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Cul“. Das genannte Gebiet hat eine Fläche von rund 1.9 ha, wobei gemäss vorliegender Übersicht UEB davon lediglich rund 4'100 m² als nicht überbaut ausgewiesen sind. Mittels einer allfälligen Wiedereingliederung des betroffenen Gebietes in die Gewerbezone (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 3 lit. b, Seite 24ff. nachstehend) ergibt sich unter Berücksichtigung des der Wohn- und Gewerbezone zu Grunde gelegten maximalen Wohnraumanteils von 0.6 somit eine Wohnbauzonenreduktionsmöglichkeit von 2'460 m².

Die vorstehend erwähnten Wohnbauzonenteile umfassen ohne die im Gebiet „Cul“ der Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen und laut Übersicht UEB bereits überbauten Parzellen respektive Parzellenteile insgesamt eine Fläche von rund 2.45 ha wobei davon rund 2.1 ha noch nicht überbaut sind. Ferner kommen dazu die der Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen und gemäss Übersicht UEB überbauten Parzellen im Gebiet „Cul“ im Umfang von rund 1.5 ha. Sämtliche vorgenannten Flächen im Halte von total rund 3.9 ha werden gesamthaft von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung respektive zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Flächen in den Zonenplänen speziell zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnungen gehen allfälligen irrtümlichen Parzellennummern oder Gebietsbezeichnungen im Text vor.

Die Regierung ist sich bewusst, dass der Umfang der von der Genehmigung auszunehmenden und zur Überarbeitung zurückzuweisenden unüberbauten Wohnbauzonenteile mit rund 2.1 ha den anzuordnenden minimalen Reduktionsumfang von 1.0 ha übersteigt. Mit diesem Vorgehen will die Regierung den zuständigen Gemeindebehörden ermöglichen, gestützt auf ihre Ortskenntnisse und unter Berücksichtigung aller besonderen Umstände und schützenswerten Interessen (so z.B. unterschiedliche Erschliessungsgrade, Existenz von Quartierplanungen, Vorliegen unterschiedlicher landwirtschaftlicher Bodeneignungen, ortsbildschützerische Überlegungen, Erschliessungsbeiträge, Vertrauensschutz) **selbst** zu entscheiden, **wo** die ge-

forderte Reduktion im Umfang von 1.0 ha erfolgen soll. Dabei wird sich die Gemeinde aus Gründen des Rechtsgleichheitsgebotes und Willkürverbotes selbstverständlich auf diejenigen Gebiete konzentrieren müssen, die das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ am wenigsten erfüllen.

Es versteht sich von selbst, dass allfällige Reduktionen im Falle von Parzellen respektive Parzellenteilen, welche laut Übersicht UEB als überbaut ausgewiesen sind, an den Mindestreduktionsumfang von 1.0 ha nicht angerechnet werden können. Die Mindestreduktion von 1.0 ha muss mit anderen Worten Flächen betreffen, die als noch nicht überbaut ausgewiesen sind.

Ausdrücklich festzuhalten bleibt, dass die gesamten von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen im Halte von rund 3.9 ha einer neuen Planungspflicht im Verfahren nach Art. 37 KRG unterliegen. Die Reduktionsvorlage der Gemeinde darf sich also nicht darauf beschränken, eine unüberbaute Fläche von insgesamt 1.0 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen, sondern sie muss auch (positiv) festlegen, dass der Rest der Flächen in eine Bauzone eingewiesen wird. Der Planungssperimeter muss sich dementsprechend auf das gesamte zur Überarbeitung zurückgewiesene Gebiet beziehen. Für die Zwischenzeit wird hiermit angeordnet, dass die zurückgewiesenen Flächen als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu behandeln sind.

Betreffend der im Rahmen der Reduktionsvorlage erneut der Bauzone zuzuweisenden Flächen wird an dieser Stelle auf die einzuhaltenden Voraussetzungen und die zu beachtenden Kriterien gemäss RIP2000 hingewiesen. Der RIP2000 befasst sich nämlich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. S. 96). So sollen solche Erweiterungen in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht.

Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die neue Vorlage ist in diesem Sinne auszugestalten.

Im Übrigen können die in den vorliegenden neuen Zonenplänen 1:2'000 Zernez und 1:1'000 Brail ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfzonen 1, Dorfzonen 2, Wohnzonen 2, Wohnzonen 3 sowie Wohn- und Gewerbezone) grundsätzlich genehmigt werden. Für Teile der Parzellen Nr. 101, 102 und 104, welche der Dorfzone 1 zugewiesen wurden, sowie für Teile der im Gebiet „Muglinè“ ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone muss das Genehmigungsverfahren jedoch aus Siedlungsgestaltungs- respektive Ortsbildschutzgründen oder mangels Sicherung der erforderlichen Erschliessungsvoraussetzungen sistiert werden (vgl. die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 2 lit. b sowie unter Ziffer 3 lit. c nachstehend).

2. Dorfzone 1

a) Dorfzone 1 im Gebiet „Urtatsch“ (Parzelle Nr. 155)

Im Falle der im Gebiet „Urtatsch“ gelegenen Parzelle Nr. 155 handelt es sich um einen vollständig unüberbauten Innenhof, welcher auf sämtlichen Seiten durch Randbebauungen mit wertvoller Bausubstanz getragen wird. Die an dieser Stelle vorherrschende Siedlungsstruktur ist in ihrer Art und Ausprägung für Zernez einmalig und ortsbaulich wertvoll. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, diese Umstände bei der Beurteilung allfällige Baugesuche zu berücksichtigen.

b) Dorfzone 1 im Gebiet „Davo Röven“ (Parzelle Nr. 101, 102 und 104)

Der Ortseingang vom Oberengadin in den historischen Dorfteil von Zernez wird im Gebiet „Davo Röven“ durch eine dichte, beidseits der Kantonsstrasse stehende Häusergruppe mit vorgelagerten Gärten und Freiflächen markiert. Die besagte Häusergruppe, bei welcher es sich laut Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wohl um einen Restbestand von Gebäuden aus der Zeit vor dem grossen Zernezer Dorfbrand im Jahre 1872 handelt, bildet ein eigentliches Eingangstor in die dichte ursprüngliche Siedlung von Zernez. Gemäss ISOS bilden die im Gebiet „Davo Röven“ gelegenen, noch nicht überbauten Flächen östlich der Kantonsstrasse zudem Teil der Umgebungszone IV, welcher der Aufnahmekategorie a (unerlässlicher Teil des Ortsbildes) und dem Erhaltungsziel a (Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) zugewiesen worden ist. Im Gebäudeinventar der Gemeinde sind die im betroffenen Raum gelegenen Gebäude (Parzellen Nr. 8, 101, 102 und 104) allesamt für den Aussenraum bedeutend. Im Umkehrschluss kann daraus gefolgert werden, dass die den Gebäuden vorgelagerten Aussenräume ebenfalls von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird zusammenfassend festgehalten, dass die den auf den Parzellen Nr. 8, 101, 102 und 104 existierenden Gebäuden südlich vorgelagerten, heute noch bautenfreien Flächen für die Erhaltung des Ortsbildcharakters von Zernez wichtig sind. Dem Umgang mit der baulichen Nutzung auf den erwähnten Flächen kommt deshalb eine grosse Bedeutung zu. Den räumlichen Besonderheiten des erwähnten Ortseingangs begegnete die Gemeinde indes mit unterschiedlichen raumplanerischen Mitteln.

Die westlich an die Kantonsstrasse angrenzenden Flächen hat die Gemeinde Zernez im Sinne einer möglichst optimalen Erhaltung respektive Sicherung der vorhandenen Qualitäten gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez gesamthaft dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ zugewiesen. Zusätzlich hat die Gemeinde für die den torbildenden Gebäuden vorgelagerten Gärten und Freiräume (Parzellen Nr. 4, 5 und 6) einen Freihaltbereich festgelegt.

Für die östlich der Kantonsstrasse gelegenen Flächen verzichtete die Gemeinde dagegen weitgehend auf eine Strukturplanung in einer ähnlichen Art. So wurde der Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ hier eng um die auf den Parzellen Nr. 101, 102 und 104 bestehenden Gebäude gezogen, und ein Freihaltebereich ist lediglich für einen unmittelbar an die Kantonsstrasse angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 101 festgelegt. Die übrigen heute noch bautenfreien Flächen der vorgenannten Parzellen können dagegen im Rahmen der Zonenvorschriften der Dorfzone 1 frei überbaut werden. Diese Planung erachtet die Regierung in Anbetracht der Bedeutung des betroffenen Raumes für das Zernez Ortsbild als nicht genügend. Insbesondere muss verhindert werden, dass auf den noch freien Flächen der erwähnten Parzellen mehr oder weniger zufällig Bauten und Anlagen jeglicher Art entstehen können.

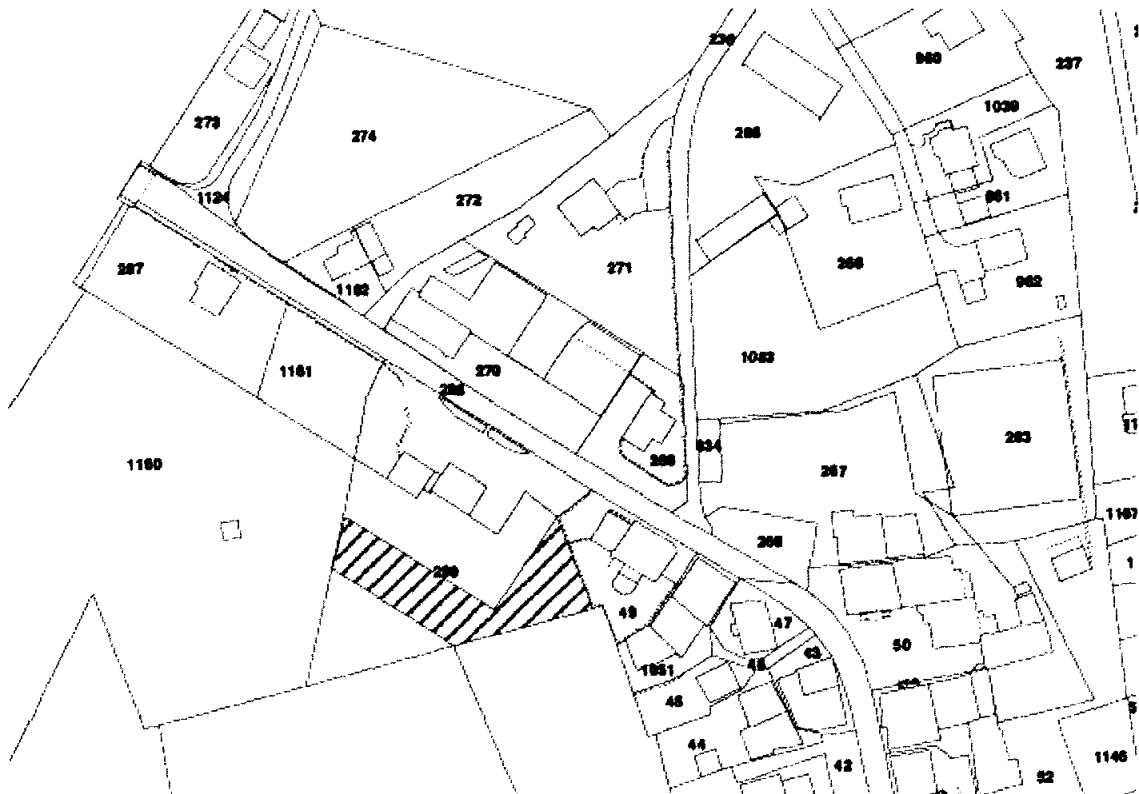
Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich für die Parzellen Nr. 101, 102 und 104, soweit sie laut Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez nicht dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder dem Freihaltebereich zugewiesen sind, zusätzliche Regelungen im Sinne einer konkreteren Strukturplanung aufdrängen. Optimalerweise sind im Generellen Gestaltungsplan im Interesse der Erhaltung der wesentlichen Strukturen des betroffenen Raumes die überbaubaren und nicht zu überbauenden Flächen festzulegen. So wäre eine Strassenrandbebauung entlang der ins Gebiet „Muglinè“ führenden Erschliessungsstrasse durchaus denkbar, wenn auf der anderen Seite mit raumplanerischen Mitteln gleichzeitig sichergestellt wird, dass der zentrale Raum des betroffenen Gebietes von einer Überbauung freigehalten werden kann.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung zum Schluss, dass das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone 1 im Bereiche der Parzellen Nr. 101, 102 und 104, soweit sie gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez nicht dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder dem Freihaltebereich zugewiesen worden ist, sistiert werden muss, bis im Sinne der vorstehenden Ausführungen konkretere Planungsmassnahmen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes festgelegt sind.

3. Wohn- und Gewerbezone

a) Wohn- und Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 289 im Gebiet „Curtins“

Gemäss Zonenplan 1:2'000 Zernez wurde ein grosser Teil der Parzelle Nr. 289 im Gebiet „Curtins“ der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Bei einem Teil der besagten Wohn- und Gewerbezone handelt es sich um eine Bestätigung der entsprechenden Nutzungszone gemäss Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“ vom 7. April 1989. Beim anderen Teil der fraglichen Wohn- und Gewerbezone handelt es sich um eine Neueinzonung (vgl. schraffierte Fläche im nachstehenden Situationsplan, ca. 760 m²).



Situationsplan Zernez mit dargestellter Teilfläche der Parzelle Nr. 289 (Massstab ca. 1:2'000)

Entsprechend dem Ausgang des gegen die Neueinzonung angestrebten Beschwerdeverfahrens ist der Wohn- und Gewerbezone, soweit sie nicht bereits gemäss Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“ vom 7. April 1989 Bestand hatte, die Genehmigung zu verweigern. Es wird Sache der Gemeinde sein, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision für die besagte Fläche im Sinne des Ausgangs des Be-

schwerdeverfahrens eine neue Zonenordnung festzulegen. In der Zwischenzeit ist die fragliche Fläche als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu behandeln.

b) Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Cul“

In dem unmittelbar westlich des Bahnhofs angrenzenden Gebiet „Cul“ hat die Gemeinde gemäss Zonenplan 1:2'000 Zernez einen Grossteil der bisherigen Gewerbezone neu der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Während die Gewerbezone für Produktionsbetriebe bestimmt war und Wohnungen lediglich für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber oder die Belegschaft, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist, gestattet war, können in der Wohn- und Gewerbezone neben Wohnbauten auch mässig störende Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe errichtet werden. Dabei dürfen bei Neu- sowie Umbauten mit Zweckänderung höchstens 60 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke verwendet werden, wenn auch der vorgeschriebene Anteil an Gewerberäumen von 40 % der vorgesehenen Bruttogeschossfläche gleichzeitig realisiert wird. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass sich aufgrund der neuen Nutzungsordnung für einen grossen Teil des Gebietes „Cul“ die zulässige Nutzung schwergewichtsmässig von Gewerbe zu Wohnen verschiebt.

Die Gemeinde Zernez ist im RIP2000 jeweils im Koordinationsstand „Festsetzung“ als touristisches Zentrum sowie als ergänzendes wichtiges Arbeitsplatzgebiet bezeichnet (vgl. Objekt Nr. 09.SX.03 in Anhang 3.S1 und Objekt Nr. 09.SW.02 in Anhang 3.S3 des RIP 2000 sowie zugehörige Richtplankarte 1:100'000). Im Rahmen der strategischen Schwerpunkte ist im RIP2000 unter anderem formuliert,

- dass bestgeeignete Standorte für Wirtschaft und Versorgung zu sichern und weiter zu entwickeln sind (vgl. RIP2000, S. 93 und 102);
- dass Raumplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz in diesem Sinne frühzeitig aufeinander abzustimmen sind (vgl. RIP2000, S. 93).

Entsprechend sind die Gemeinden gehalten, in den im RIP2000 bezeichneten Zentren im Rahmen der Nutzungsplanung die entsprechenden Voraussetzungen zur Ausübung zentraler Funktionen zu schaffen und dafür geeignete Standorte zu sichern (vgl. RIP2000, S. 94).

Vor dem Hintergrund der vorgenannten richtplanerischen Strategien und Randbedingungen fragt es sich, ob die von der Gemeinde Zernez vorgenommene Umzonung von grossen Teilen der Gewerbezone im Gebiet „Cul“ in die Wohn- und Gewerbezone zweckmässig ist, da sich das betroffene Gebiet aus folgenden Gründen für die Ausscheidung von Zonen mit ausschliesslichen oder weitgehenden gewerblichen Nutzungen anbietet:

- Sehr gute Verkehrsanbindung (Strasse und Rhätische Bahn), welche auch grösseren Gewerbebetrieben eine optimale Entwicklung bieten kann;
- Heute bereits existierende Nutzung des Gebietes durch grössere Gewerbebetriebe samt damit einhergehenden Belastungen (Lager- und Umschlagsplätze, Immissionen durch Schwerverkehr, Gerüche, Lärm etc.);
- Ideales Gebiet für die Ansiedlung von immissionsintensiven Betrieben;
- Gebiet steht westlich des Bahnhofs für sich alleine und getrennt von den übrigen Wohngebieten sowie der für das Wohnen erforderlichen Ausstattung wie beispielsweise dem Kindergarten, der Schule, der Kirche und der Gemeindeverwaltung.

Ferner erscheint die Umzonung auch aus Bedarfsgründen nicht zwingend, verfügt die Gemeinde in den Gebieten „Muglinè“ und „Curtins“ nämlich noch über weitere grössere Wohn- und Gewerbezone mit teilweise umfangreichen unüberbauten Flächen für die Neuansiedlung von Mischnutzungen.

Die im Gebiet „Cul“ ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone wurde als potentielles Gebiet gesamthaft für die erforderliche Reduktion der Wohnbauzonengrösse von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 1 vorstehend). Basierend auf die Zielsetzungen und Anforderungen des RIP2000 sowie auf die vorstehenden weiteren Ausführungen erscheint es im Sinne der Stärkung des bedeutenden Gewerbezentrums Zer-

nez geboten, im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung in Bezug auf eine rechtskonforme Wohnbauzonengrösse eine gesamthafte Zuweisung des Gebietes „Cul“ zu einer Gewerbezone zu prüfen.

c) Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Muglinè“

Die Gemeinde Zernez hat die gemäss Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“ vom 7. April 1989 im Gebiet „Muglinè“ ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone unverändert in den neuen Zonenplan 1:2'000 Zernez überführt. Hinsichtlich dieses Planungsent-scheides ergeben sich im Grundsatz keine Bemerkungen.

Damit spätere Streitigkeiten und langwierige Folgeverfahren möglichst weitgehend vermieden werden können, ist im Rahmen der Ortsplanung indes aufzuzeigen und festzulegen, wie die einzelnen Bauzonen zu erschliessen sind, zumal die Quartier-planpflicht im Gegensatz zur Vorprüfungsvorlage aufgehoben wurde. Dabei soll auf die strassenmässige Erschliessung ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Aus dem vorliegenden Plan „Stand der Baureife 1:2'000“ ergibt sich, dass grössere Teile der noch nicht überbauten Parzellen der im Gebiet „Muglinè“ ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone als nicht baureif ausgewiesen ist. Zudem wäre es zweck-mässig, die bereits überbauten Parzellen Nr. 204 und 210 zukünftig über die ins Quartier „Muglinè“ führende Erschliessungsstrasse zu erschliessen. Die bestehende, zu den vorerwähnten zwei Parzellen führende direkte Zufahrt ab Kantonsstrasse ist der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen worden, ohne dass die besagte Strasse Aufnahme in den Generellen Erschliessungsplan gefunden hat. Somit fehlt für diese beiden Parzellen eine wichtige Voraussetzung zur Gewährung eines öffent-lich-rechtlichen Zufahrtsrechts. Darüber hinaus scheint eine rückwärtige Erschlies-sung aller der Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen Parzellen des Gebietes „Muglinè“ über die bestehende Erschliessungsstrasse als sinnvoll.

Die vorliegende Nutzungsplanung zeigt nun jedoch nicht auf, wie die zukünftige strassenmässige Erschliessung verschiedener überbauter sowie nicht überbauter Parzellen der im Gebiet „Muglinè“ ausgeschiedenen Wohn- und Gewerbezone, so namentlich der Parzelle Nr. 205, im vorerwähnten Sinne gesichert ist. Aufgrund die-

ses Mangels besteht im Falle der Parzelle Nr. 205 gar die Gefahr, dass eine der Bauzone zugewiesene grosse und an und für sich für die bauliche Nutzung gut geeignete Fläche brach liegt, weil ihre strassenmässige Erschliessung infolge von nicht geschaffenen nutzungsplanerischen Voraussetzungen nicht realisiert werden kann.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen muss das Genehmigungsverfahren für die Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 204, 205, 208, 209 (soweit sie gemäss Plan „Stand der Baureife 1:2'000“ als nicht überbaut ausgewiesen ist), 210 und 211 sistiert werden, bis aus der Nutzungsplanung der Gemeinde zumindest hervorgeht, wie die erwähnten Parzellen strassenmässig erschlossen werden sollen. Dazu ist es erforderlich, dass entweder die Lage der zukünftigen Verkehrserschliessungsanlagen im Rahmen des Generellen Erschliessungsplanes verbindlich festgehalten wird oder dass für das betroffene Gebiet im Rahmen des Zonenplanes eine Quartierplanpflicht festgelegt wird.

4. Gewerbezone

a) Gewerbezone in Brail

Seit dem Jahre 1994 besteht nordöstlich von Brail ein Lagerplatz eines Baugeschäftes. Ein Baubewilligungsverfahren für diese Nutzung wurde nie durchgeführt. Die Gemeinde Zernez erteilte dem Betreiber des Baugeschäftes mit Schreiben vom 10. Mai 1994 lediglich ausnahmsweise die Erlaubnis, den Lagerplatz befristet auf ein Jahr an dieser Stelle zu betreiben.

Gemäss Zonenplan 1:1'000 Brail ist nun vorgesehen, für die besagte (widerrechtliche) Gewerbenutzung östlich der Strassenparzelle Nr. 433 resp. nördlich der Strassenparzelle Nr. 440 neu eine Gewerbezone zu schaffen und die Gewerbenutzung in diese neue Zone zu verlegen und damit zu legalisieren. Aufgrund einer telefonischen Auskunft beim Planer der Gemeinde sind zusätzlich zu den am heutigen Standort existierenden Lagernutzungen innerhalb der neu geschaffenen Gewerbezone allenfalls noch Büroräumlichkeiten und Toiletten vorgesehen. Die neue Gewerbezone ist teilweise von einer Gefahrenzone 2 überlagert.

Im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung dieser Zone führte das DIV bei der Gemeinde und bei der betroffenen Bauunternehmung ein Anhörungsverfahren durch. Aufgrund der Ergebnisse dieses Anhörungsverfahrens gelangt die Regierung in Abwägung aller Anliegen und Interessen zum Schluss, dass die fragliche Gewerbezone mit Rücksicht auf die geltend gemachten lokalwirtschaftlichen Anliegen grundsätzlich genehmigt werden kann. Angesichts des Umstandes, dass die fragliche Zone von einer Landwirtschaftszone umgeben ist und an relativ empfindlicher Lage in der Landschaft vor dem Dorf liegt, drängt es sich allerdings auf, die Genehmigung mit der Auflage zu verknüpfen, dass Bauten und Anlagen in dieser Zone der Dorfbildkommission im Sinne von Art. 5 BauG zu unterbreiten sind. Mit dieser Massnahme soll eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Gestaltung der an diesem Standort geplanten Bauvorhaben sichergestellt werden.

b) Gewerbezone im Gebiet „Suot Via“ (Parzelle Nr. 273)

Laut Zonenplan 1:2'000 Zerneß hat die Gemeinde Zerneß einen Grossteil der Parzelle Nr. 273 im Gebiet „Suot Via“ der Gewerbezone zugewiesen. Im Übrigen ist die Parzelle dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden, welches von einer Gefahrenzone 1 überlagert wird. Gegen die vorgenannte Zonenordnung wurde seitens des betroffenen Eigentümers Beschwerde eingereicht.

Entsprechend dem Ausgang dieses Beschwerdeverfahrens werden die im Zonenplan 1:2'000 Zerneß dargestellten nutzungsplanerischen Festlegungen betreffend der Parzelle Nr. 273 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Es wird Sache der Gemeinde sein, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision für die Parzelle Nr. 273 im Sinne des Ausgangs des Beschwerdeverfahrens neue Zonen festzulegen. In der Zwischenzeit ist die fragliche Fläche als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu behandeln.

5. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Zone für öffentliche Anlagen

Die Parzelle Nr. 149 im Gebiet „Runatsch“ wurde, soweit es sich um das Gebiet handelt, für welches gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zerneß ein Umgebungsbereich „Schloss Planta-Wildenberg“ festgelegt worden ist, mit der Zielsetzung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) eingezont, dass auf diesem

Gebiet das neu geplante Nationalparkbesucherzentrum erstellt werden kann. In der Zwischenzeit hat sich ergeben, dass das erwähnte Projekt nicht wie vorgesehen realisiert wird.

Wie der Rechtsvertreter der Gemeinde mit Schreiben vom 23. Juli 2004 der Regierung mitgeteilt hat, fehlt der für den vorgenannten Bereich der Parzelle Nr. 149 beschlossenen Nutzungsplanung damit eine realisierbare Grundlage. Es ist daher eine Neubeurteilung durch die Beteiligten erforderlich. Diese wurde in der Zwischenzeit bereits eingeleitet. Neu wird ins Auge gefasst, das Nationalparkbesucherzentrum südwestlich an die Kantonsstrasse angrenzend im Gebiet „Urtatsch“ zu errichten. Dafür werden möglicherweise die folgenden Grundstücke beansprucht:

- Die der ZöBA zugewiesene Parzelle Nr. 151, soweit der südöstliche Teil der erwähnten Parzelle mit dem Gebäude der Feuerwehr (Gebäude-Nr. 4g), begrenzt durch eine Parallele im Abstand von ca. 37 m ab Grenze zu Parzelle Nr. 159, betroffen ist.
- Die Parzelle Nr. 152, soweit die erwähnte Parzelle in der teilweise mit einer Freihaltezone sowie teilweise mit einer Wintersportzone überlagerten Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) liegt.
- Die der ZöBA zugewiesene Parzelle Nr. 159.

Die Gemeinde beantragt, die Zonenzuordnung gemäss Zonenplan 1:2'000 Zernez vom 4. Juni 2003 betreffend der vorgenannten Parzellen respektive Parzellenteile im Genehmigungsentscheid gesondert zu behandeln.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sowie im Sinne des Antrages des Rechtsvertreters der Gemeinde Zernez (vgl. Schreiben vom 23. Juli 2004) wird das Genehmigungsverfahren für die folgenden Nutzungszonen bis auf weiteres sistiert:

- ZöBA im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 151 mit dem Gebäude der Feuerwehr (Gebäude-Nr. 4g), begrenzt durch eine Parallele im Abstand von ca. 37 m ab Grenze zu Parzelle Nr. 159
- ZöBA auf der Parzelle Nr. 159
- ZöA, Freihaltezone sowie Wintersportzone auf der Parzelle Nr. 152

Was nun die unüberbaute Wiese der Parzelle Nr. 149 im Gebiet „Runatsch“ betrifft, war diese Fläche gemäss Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“ vom 7. April 1989 der mit einer Freihaltezone überlagerten Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Umzonung in die ZöBA erfolgte – wie eingangs erwähnt – ausschliesslich mit der Zielsetzung, innerhalb der besagten Fläche ein neues Nationalparkbesucherzentrum zu erstellen. Da das Zentrum nun nicht an dieser Stelle realisiert werden kann, ist keine Begründung für die Beibehaltung der ZöBA mehr sichtbar. Jedenfalls würde es den Zielsetzungen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege grundlegend widersprechen, wenn die Gemeinde innerhalb der Parzelle Nr. 149 ohne ein konkretes und abgestimmtes Konzept irgendwelche anderen öffentlichen Bauten und Anlagen erstellen würde. Gestützt auf diese Erkenntnis und mitunter auch aufgrund des Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom 24. Mai 2004 erscheint es in der Zielrichtung angebracht, dass die Gemeinde Zernez eine möglichst weitgehende Freihaltung der auf der Parzelle Nr. 149 noch existierenden bautenfreien Wiese im Gebiet „Runatsch“ mit raumplanerischen Massnahmen sicherstellt. Der Regierung steht es aber nicht an, der Gemeinde diesbezüglich eine konkrete nutzungsplanerische Regelung aufzuzwingen. Aus Sicht der Regierung ist es aber erforderlich, dass die definitive Nutzungsordnung für die freien Flächen der Parzelle Nr. 149 im Gebiet „Runatsch“ koordiniert mit den übrigen Planungsentscheiden in Zusammenhang mit der Realisierung des Nationalparkbesucherzentrums im Sinne der vorstehenden Zielsetzungen erfolgt. Aus diesem Grund wird das Genehmigungsverfahren auch für die ZöBA betreffend der Parzelle Nr. 149 sistiert, soweit dies ZöBA-Flächen betrifft, für welche gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez ein Umgebungsbereich „Schloss Planta-Wildenberg“ festgelegt worden ist.

6. „Zone Materialaufbereitung“

Die Gemeinde Zernez sieht laut Zonenplan 1:2'000 Zernez im Gebiet "Sosa" eine so genannte „Zone Materialaufbereitung“ vor, welche in ihren östlichen und nördlichen Randbereichen zum Inn von einer Gefahrenzone 1 (Gefahrenzone mit hoher Gefahr) überlagert wird. Nach Art. 48 BauG der Gemeinde Zernez ist die Materialaufbereitungszone für Bauten und Anlagen und die Zwischenlagerung von Materialien im Zusammenhang mit der Gewinnung und Aufbereitung von Kies, der Aufbereitung von Heissmischgut und Beton, der Wiederaufbereitung von Abbruchmaterialien wie Be-

ton, Mörtel, Belag und anderer wieder verwendbarer Materialien bestimmt. Zudem sind in dieser Zone Büro- und Ausstellungsräume zulässig, soweit sie mit einer zonenkonformen Nutzung in Verbindung stehen. Aufgrund dieser Zonenbestimmung, aber auch aufgrund der Einordnung der Zone im Baugesetz der Gemeinde Zernez handelt es sich bei der Materialaufbereitungszone offensichtlich um eine Bauzone.

Art. 17 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) bestimmt unter anderem, dass in der Zone mit hoher Gefahr keine Bauten und Anlagen erstellt und erweitert werden dürfen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Folgedessen dürfen solche Gefahrengebiete keiner Bauzone zugewiesen werden, denn der Zweck der Zone – nämlich das Bauen – lässt sich darin gar nicht verwirklichen. Die Ausscheidung einer Materialaufbereitungszone als Bauzone im Sinne von Art. 48 BauG steht somit in Konflikt mit der festgelegten Gefahrenzone 1. Die Genehmigung für die von der Gefahrenzone 1 betroffenen Bereiche der Materialaufbereitungszone muss daher mit folgender Auflage und folgendem Vorbehalt verbunden werden:

- Der von der Gefahrenzone 1 betroffene Bereich der Materialaufbereitungszone darf lediglich für die Gewinnung und die Zwischenlagerung von sauberem Kies verwendet werden.
- Der von der Gefahrenzone 1 betroffene Bereich der Materialaufbereitungszone stellt eine Nichtbauzone dar.

Das ARP wird beauftragt, im Zonenplan 1:2'000 Zernez eine entsprechende Kennzeichnung anzubringen.

7. Campingzone

Die Gemeinde Zernez hat die Flächen, welche von dem im Gebiet „Cul“ liegenden Campingplatz beansprucht werden, im neuen Zonenplan 1:2'000 Zernez einer Campingzone zugewiesen. Teile des Areals des Campingplatzes sind seitens des Inn her überschwemmungsgefährdet. Aufgrund von telefonischen Aussagen des Leiters der Abteilung „Wasserbau“ beim kantonalen Tiefbauamt (TBA) kann bei einem Innhochwasser an gewissen Stellen ein Durchbruch des bestehenden Inndammes respektive

-wuhres entstehen, was zu plötzlichen schwallartigen und gegebenenfalls lebensbedrohenden Überschwemmungssituationen für die sich im gefährdeten Teil des Campingplatzes aufhaltenden Personen führen könnte. Aufgrund der Beurteilung der zuständigen Gefahrenkommission müssten die überschwemmungsgefährdeten Flächen des Campingareals aufgrund der heute bestehenden Gefährdungssituation einer Gefahrenzone 2 zugewiesen werden.

Gebiete, die wegen nachgewiesenen oder befürchteten Gefährdungen durch Naturereignisse einer Gefahrenzone angehören, sind für Siedlungs- und Erholungszwecke grundsätzlich nicht geeignet. Dennoch ist die Ausscheidung entsprechender Bau- oder Spezialzonen zumindest in der Gefahrenzone 2 rechtlich nicht ausgeschlossen. In der Gefahrenzone 2 wird nämlich davon ausgegangen, dass die Gefährdung mit baulichen Schutzmassnahmen an den Gebäuden eingeschränkt werden kann (verstärkte Bauweise). Problematisch sind jedoch Zonen, welche hauptsächlich für die Stationierung von Wohnwagen oder das Aufstellen von Zelten bestimmt sind, wie dies bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Campingzone der Fall ist. Wohnwagen und Zelte können nämlich im Allgemeinen nicht wie Gebäude durch eine Verstärkung der Bauweise geschützt werden. Campingplatzbenützer sind plötzlich auftretenden Naturgefahren wie Rufeniedergängen, Überschwemmungen etc. wehrlos ausgesetzt, wie entsprechende Ereignisse in den letzten Jahren immer wieder gezeigt haben. Die Regierung ist gestützt auf diese Überlegungen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus deshalb praxisgemäss nicht bereit, Campingzonen zu genehmigen, welche in Gefahrenzonen liegen.

Im vorliegenden Fall erscheint es technisch mit vertretbarem Aufwand möglich, mittels eines geeigneten Verbauungsprojektes das Campingplatzareal so zu schützen, dass für grosse Teile der hochwassergefährdeten Campingplatzflächen auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone verzichtet werden kann. Entsprechend ist im Zonenplan 1:2'000 Zernez im Bereich des Gebietes „Cul“ dann auch ein Hinweis festgehalten, nach welchem die Begrenzung der Gefahrenzone im Bereich „Camping“ nur unter dem Vorbehalt der Ausführung des geplanten Schutzdammes gilt. Bis heute liegt noch kein Projekt für die erwähnte Schutzmassnahme vor.

Nach Art. 37 Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nur verbaut oder korrigiert werden,

- wenn der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten dies erfordert,
- wenn es für die Schiffbarmachung oder für eine im öffentlichen Interesse liegende Nutzung der Wasserkraft nötig ist oder
- wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers im Sinn dieses Gesetzes verbessert werden kann.

Angrenzend an den Inn wird im Raum „Cul“ nach dem Kenntnisstand der Regierung zumindest seit anfangs der 60er-Jahre ein Campingplatz betrieben. So hat die Gemeinde Zernez das vom Campingplatz belegte Areal am 7. April 1989 bereits einer Campingzone zugewiesen, welche von der Regierung mit Beschluss Nr. 1937 vom 16. Juli 1990 in der festgelegten Ausdehnung dann auch genehmigt wurde (vgl. den bisher rechtsgültigen Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es sich beim Campingplatzareal Zernez somit um ein Gebiet handelt, welches seit langer Zeit rechtmässig als Campingplatz genutzt wird. In der Beurteilung der Regierung fällt deshalb ein geplantes Verbauungsprojekt zum Schutz des Campingareals Zernez gegenüber dem Inn unter die zulässigen Massnahmen im Sinne von Art. 37 Abs. 1 lit. a GSchG, wonach Fliessgewässer u.a. dann verbaut oder korrigiert werden dürfen, wenn der Schutz von Menschen oder erheblichen Sachwerten dies erfordert.

Wenn sich eine geplante Verbauungsmassnahme im Sinne von Art. 37 Abs. 1 GSchG als zulässig erweist, muss die Massnahme aufgrund von Art. 37 Abs. 2 GSchG die folgenden Bedingungen einhalten:

- Der natürliche Verlauf des Gewässers muss möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden.
- Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass sie einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen können.
- Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass die Wechselwirkungen zwischen ober- und unterirdischen Gewässern weitgehend erhalten bleiben.
- Gewässer und Ufer müssen so gestaltet werden, dass eine standortgerechte Ufervegetation gedeihen kann.

Im Rahmen des auszuarbeitenden Projektes ist unter Mitwirkung der dafür zuständigen kantonalen Amtsstellen (insbesondere des ANU und des TBA) aufzuzeigen, wie die Hochwassergefährdung mit umweltgerechten Verbauungsmassnahmen im Sinne von Art. 37 Abs. 2 GSchG so vermindert werden kann, dass möglichst viele der heute noch gefährdeten Campingplatzflächen ausserhalb jeglicher Gefahrenzone zu liegen kommen.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass im vorliegenden Fall mit vernünftigem Aufwand ein im Sinne von Art. 37 Abs. 2 GSchG umweltgerechtes Verbauungsprojekt realisierbar ist, mit welchem die auf einem Teilgebiet des bestehenden Campingplatzareals herrschende Gefährdungssituation so weit verringert werden kann, dass es in Zukunft möglich sein wird, einen grossen Teil der heute gefährdeten Flächen keiner Gefahrenzone mehr zuweisen zu müssen. Sodann wird es nach Realisierung des Verbauungsprojektes voraussichtlich möglich sein, die ganze oder zumindest den grössten Teil der im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 Zernez ausgeschiedenen Campingzone genehmigen zu können. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass eine gute Einordnung des Schutzdammes unter Umständen mit einem grösseren oder kleineren Flächenverlust für die Campingnutzung verbunden sein wird.

In der Zwischenzeit muss das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:2'000 Zernez im Gebiet "Cul" ausgeschiedene Campingzone jedoch sistiert werden, bis mit geeigneten Massnahmen eine Gefährdung des gesamten oder zumindest des grössten Teils des bestehenden Campingplatzareals ausgeschlossen werden kann. Mit anderen Worten kann die Campingzone also erst genehmigt werden, wenn für die ihr zugewiesenen Flächen weder eine Gefahrenzone 1 noch eine Gefahrenzone 2 ausgeschieden werden muss.

8. Übriges Gemeindegebiet / Gefahrenzone 1

Gegen die zonenplanerische Behandlung der Parzelle Nr. 465 im Zonenplan 1:1'000 Brail ist seitens der betroffenen Eigentümerin bei der Regierung eine Beschwerde eingegangen. Da es für die Beurteilung dieser Beschwerde erforderlich wurde, eine Expertise durch das Eidgenössische Institut für Schnee- und Lawinenforschung ein-

zuholen, kann über die Beschwerde erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Als Folge davon muss das Genehmigungsverfahren für die Nutzungsplanung im Bereiche der Parzelle Nr. 465 in Brail sistiert werden.

9. Wintersportzone

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Abschnitt E Ziffer 1 hienach verwiesen.

10. Naturschutz

Östlich des Dorfes Zerneß befinden sich im Gebiet Muottas Flächen, welche durch Trockenrasen, Felsköpfe, Magerweiden, Gebüsche, Hecken und Ödlandbereiche mit sehr bemerkenswerter Vegetation und Fauna gekennzeichnet sind.

Im RIP2000 ist festgehalten, dass die Gemeinden verpflichtet sind, Naturschutzobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung als Naturschutzzonen auszuscheiden oder dafür andere, gleichwertige Massnahmen vorzusehen, wobei dies im Rahmen der Ortsplanung zu erfolgen hat. Das vorstehend erwähnte Gebiet ist als so genannte „weitere Naturschutzfläche“ W-758 Muottas von regionaler Bedeutung im Koordinationsstand „Zwischenergebnis“ im RIP2000 verzeichnet, wobei im vorliegenden Fall speziell bemerkt worden ist, dass die Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde auch im Sinne einer Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung erfolgen könne. Die Gemeinde Zerneß hat indes darauf verzichtet, irgendwelche speziellen nutzungsplanerischen Regelungen zum Zwecke der Erhaltung des betroffenen Gebietes zu erlassen, wobei dafür im vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht keinerlei Begründungen enthalten sind. Basierend auf die im Rahmen der kantonalen Richtplanung betreffend der „weiteren Naturschutzfläche“ W-758 Muottas von regionaler Bedeutung von der Gemeinde Zerneß eingebrachte Einwendung kann geschlossen werden, dass das betroffene Gebiet zu Gunsten anderer Bedürfnisse freigehalten werden soll, zumal nach Ansicht der Gemeinde in Zerneß bereits genügend Gebiete für die Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes reserviert sind.

Bei Richtplanobjekten mit dem Koordinationsstand „Zwischenergebnis“ sind allfällig vorhandene Konflikte im Rahmen der Nutzungsplanung zu bereinigen (vgl. RIP2000, S. 59). Namentlich sind solche Objekte unter Mitwirkung des ANU einer näheren Beurteilung hinsichtlich der massgeblichen Kriterien für die Bedeutungszuweisung der betroffenen Biotope, hinsichtlich deren genaueren Abgrenzung sowie hinsichtlich allfälliger Konflikte mit überwiegenden entgegenstehenden Nutzungsinteressen zu unterziehen. Anschliessend sind sie entsprechend dem Ausgang dieser Beurteilungen einer geeigneten Schutzzone zuzuweisen, wobei vorliegend gegebenenfalls auch eine so genannte Kulturlandschaftszone in Frage kommen könnte. Bei allfälligen unterschiedlichen Beurteilungen obliegt der Entscheid der Regierung.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass die Gemeinde nicht umhin kommt, das effektiv schützenswerte Gebiet der „weiteren Naturschutzfläche“ W-758 Muottas im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung mittels einer geeigneten nutzungsplanerischen Festlegung gebührend zu schützen. Bezüglich Fragen im Zusammenhang mit dem zu wählenden nutzungsplanerischen Instrument sowie hinsichtlich des genauen Verlaufes des Perimeters der schützenswerten Naturschutzfläche bieten das ANU und das ARP gerne ihre Dienste an.

11. Archäologiezone

Beim Gebiet „Muottas / Motta Chasté“ handelt es sich um eine Hügelkuppe, auf welcher im Jahre 1932 bei Sondierungen eine Zisterne (nicht datierbar) sowie Reste eines Hauses aus der jüngeren Eisenzeit (ca. 450 bis 15 vor Christus) gefunden wurden. Es ist damit zu rechnen, dass auf dem besagten Hügel noch weitere Siedlungsreste aus verschiedenen Zeitepochen vorhanden sind. Daher besteht an dem Gebiet nach wie vor ein grosses archäologisches Interesse, so dass die Gemeinde ersucht wird, für die betroffenen Flächen (Landeskoordinaten ca. 803'560 bis 803'750 / 175'400 bis 175'550) eine Archäologische Schutzzone oder zumindest eine Archäologiezone auszuscheiden.

12. Waldfeststellung

Die im Zonenplan 1:2'000 Zerneß im Sinne von Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) festgelegte statische Waldgrenze im Bereich der Parzellen Nr. 318, 1016 und 1108 (Gebiet „Runatsch / Giassa“) ist korrekt. Hinsichtlich dieser festgelegten Waldgrenze gilt die Rechtswirkung des statischen Waldbegriffes. Dies bedeutet, dass allfällige neue Bestockungen jenseits der festgelegten Waldgrenze zukünftig nicht mehr als Wald gelten.

13. Hecken und Feldgehölze

Diesbezüglich kann auf die nachstehenden Ausführungen unter Abschnitt E Ziffer 4 verwiesen werden.

14. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)

Aufgrund der entsprechenden baugesetzlichen Nutzungsbestimmungen ist in den folgenden Nutzungszonen die Erstellung von lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht zulässig:

- Zone für öffentliche Anlagen
- Sportzone
- Parkierungszone
- Freihaltezone

Zudem existieren in den genannten Zonen nach dem der Regierung vorliegenden Informationsstands heute auch keine lärmempfindlichen Räume nach LSV. Folglich ist für die vorgenannten Zonen die Zuordnung einer ES, wie sie gemäss vorliegenden Zonenplänen vorgenommen worden ist, im Grunde nicht erforderlich. Der Gemeinde wird daher empfohlen, bei nächster Gelegenheit die der Zone für öffentliche Anlagen, der Sportzone, der Parkierungszone und der Freihaltezone zugeordnete ES wieder aufzuheben.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:2'000 Zernez und 1:1'000 Brail, beide vom 4. Juni 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:10'000 Teil West und Zonenplan 1:25'000 Teil Ost

1. Wintersportzone

Im Gebiet „Lavinar / Umblin“ hat die Gemeinde Zernez im Zonenplan 1:2'000 Zernez sowie im Zonenplan 1:10'000 Teil West ein grösseres Gebiet mit einer Wintersportzone überlagert. Es handelt sich dabei um Flächen, auf welchen bis zum Zeitpunkt der Stilllegung des heute noch existierenden Skiliftes eine rege alpine Wintersportnutzung betrieben worden ist.

In der Regionalen Richtplanung „Engiadina Bassa“ 1999 ist das besagte Skigebiet samt zugehörigem Kleinskilift als Objekt Nr. 9.124 im Koordinationsstand „Festsetzung“ enthalten, wobei der weitere Betrieb (entweder Ersatz des bestehenden Liftes oder Übungsanlage) durch die Gemeinde und den Verkehrsverein Zernez zu prüfen ist. Aufgrund von verschiedenen offenen Fragen, welche bis heute mangels konkreter Vorstellungen über die künftige Art und Lage des Skibetriebes nicht beurteilt werden konnten, wurde die vorerwähnte Richtplanregelung ohne Verbindlichkeit für die kantonalen Behörden genehmigt (vgl. dazu den Regierungsbeschluss Nr. 647 vom 24. April 2001).

Nach neuestem Kenntnisstand ist eine Wiederaufnahme der Wintersportnutzung in diesem Gebiet zumindest mit dem bestehenden Skilift nicht mehr vorgesehen und aus sicherheitstechnischer Sicht wohl auch nicht mehr zulässig. Die Gemeinde resp. die Eigentümerin der Anlage wird nicht umhin kommen, diese Anlage abzubauen und allenfalls durch einen Kleinskilift zu ersetzen. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die ausgeschiedene Wintersportzone, welche anzupassen oder aufzuheben sein wird.

Die Gemeinde wird folglich ersucht, den Abbruch der bestehenden Skiliftanlage sowie allenfalls die Erstellung einer Ersatzanlage (Kleinskilift) zu prüfen. Weiter wird sie ersucht, die Nutzungsplanung entsprechend den getroffenen Entscheidungen gegebenenfalls anzupassen (z.B. Anpassung oder Aufhebung der Wintersportzone).

2. Naturschutz

a) Aue A-2209 „Urezzas suot – Plan d'Ardound“ von regionaler Bedeutung

Im Gebiet „Plan d'Ardound“ liegt entlang des Inn ein Auenbiotop, welches im RIP2000 als Aue A-2209 „Urezzas suot – Plan d'Ardound“ von regionaler Bedeutung im Koordinationsstand „Zwischenergebnis“ verzeichnet ist.

Aufgrund der Festlegungen im RIP2000 müssen die national und regional bedeutenden Naturschutzgebiete im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigt werden, wobei eine parzellenscharfe Abgrenzung festzulegen ist. In der Regel hat die Umsetzung in die Ortsplanung mittels Naturschutzzone zu erfolgen. In Ausnahmefällen können auch andere, gleichwertige Massnahmen getroffen werden. Bei Richtplanobjekten mit dem Koordinationsstand „Zwischenergebnis“, wie es vorliegend der Fall ist, sind allfällig vorhandene Konflikte im Rahmen der Nutzungsplanung zu bereinigen (vgl. RIP2000, S. 59). Namentlich sind solche Objekte unter Mitwirkung des ANU einer näheren Beurteilung hinsichtlich der massgeblichen Kriterien für die Bedeutungszuweisung der betroffenen Biotope, hinsichtlich deren genauer Abgrenzung sowie hinsichtlich allfälliger Konflikte mit überwiegender entgegenstehenden Nutzungsinteressen zu unterziehen, und sie sind entsprechend dem Ausgang dieser Beurteilungen einer Naturschutzzone zuzuweisen. Bei allfälligen unterschiedlichen Beurteilungen obliegt der Entscheid der Regierung.

Im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wies die Gemeinde Zerneß den südlichen Teil der im RIP2000 verzeichneten Aue A-2209 „Urezzas suot – Plan d'Ardound“ richtigerweise einer Naturschutzzone zu. Dagegen hat die Gemeinde darauf verzichtet, für den nördlichen Teil des im RIP2000 dargestellten Auenperimeters ebenfalls eine Naturschutzzone auszuscheiden, wobei dem vorliegenden Planungs- und Mitwirkungsbericht keinerlei Begründungen für die-

sen Verzicht entnommen werden können. Angesichts der im Rahmen der kantonalen Richtplanung betreffend der erwähnten Aue von der Gemeinde Zernez eingebrachten Einwendung ist aber davon auszugehen, dass die Gemeinde der Meinung ist, dass mit der im Rahmen des Zonenplanes 1:10'000 Teil West vorgenommenen Naturschutzzonenausscheidung das im Gebiet „Plan d'Ardound“ existierende Auebiotop genügend geschützt ist und dass sich die im fraglichen Gebiet befindende Schiessanlage in jedem Fall nicht innerhalb des Auenperimeters befindet.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich im vorliegenden Fall das folgende weitere Vorgehen:

- Für den nördlichen Teil des im RIP2000 dargestellten Auenperimeters, welchen die Gemeinde keiner Naturschutzzone zugewiesen hat, ist die Situation unter Mitwirkung des ANU einer näheren Beurteilung zu unterziehen, wobei dabei insbesondere der Auencharakter der betroffenen Flächen, die genaue Abgrenzung der zum Schutz eines in diesem Gebiet allfällig vorhandenen Auenbiotops erforderlichen Naturschutzzone sowie allfällige Konflikte mit überwiegenden entgegenstehenden Nutzungsinteressen zu beurteilen sein werden. Das ANU nimmt für diese Beurteilung bei Gelegenheit mit der Gemeinde Kontakt auf.
- Entsprechend dem Ausgang der vorerwähnten Beurteilungen ist die Naturschutzzone für die Aue A-2209 „Urezzas suot – Plan d'Ardound“ allenfalls im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung zu ergänzen.

b) „Weitere Naturschutzfläche“ W-779 Val Piogn von regionaler Bedeutung

Ausgangs des Val Piogn im Gebiet „Chat“ (ungefähre Landeskoordinaten 803'000 / 176'700) existieren innerhalb eines ehemaligen Steinbruchs Flächen mit zahlreichen Kleinweihern, Tümpeln und sumpfigen Partien, welche zudem auch als Amphibienbiotop eine wichtige ökologische Funktion innehaben.

Im RIP2000 sind die vorerwähnten Flächen als „weitere Naturschutzfläche“ W-779 Val Piogn von regionaler Bedeutung im Koordinationsstand „Festsetzung“ verzeichnet. Im RIP2000 ist weiter festgehalten, dass die Gemeinden verpflichtet sind, Naturschutzobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung als Naturschutzzonen aus-

zuscheiden oder dafür andere, gleichwertige Massnahmen vorzusehen, wobei dies im Rahmen der Ortsplanung zu erfolgen hat.

Gestützt auf die Festlegungen im RIP2000 wird die Gemeinde Zernez somit angewiesen, im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung die „weitere Naturschutzfläche“ W-779 Val Piogn von regionaler Bedeutung einer Naturschutzzone zuzuweisen oder für deren öffentlich-rechtlichen Schutz eine andere, gleichwertige Massnahme vorzusehen. Der genaue Perimeter der schützenswerten Fläche kann beim ANU bezogen werden.

3. Trockenstandorte

Das nationale Trockenstandortinventar ist in Arbeit. Im Rahmen der erfolgten Kartierung sind in der Gemeinde Zernez grosse Teile der südexponierten Hanglagen entlang des Inn als Trockenstandorte erhoben worden. Die genauen Perimeter der einzelnen Trockenstandorte können beim ANU bezogen werden.

Die Einstufung der Bedeutung der Trockenstandorte in die Kategorien „national“, „regional“ und „lokal“ kann allerdings erst vorgenommen werden, wenn die Kartierungen im ganzen Kanton abgeschlossen sind.

Gemäss vorliegenden Zonenplänen hat die Gemeinde Zernez für einzelne der besagten Trockenstandorte eine Naturschutzzone oder eine Landschaftsschutzzone „Terrassenlandschaften“ ausgeschieden. Betreffend der meisten der inventarisierten Objekte hat die Gemeinde jedoch noch keine spezifische zonenplanerische Regelung erlassen. Daher wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sie hinsichtlich dieser Flächen voraussichtlich weitere planerische Massnahmen zu deren öffentlich-rechtlicher Sicherung ergreifen muss, sobald die Einstufung der Bedeutung der einzelnen Flächen vorgenommen ist.

4. Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze bilden wichtige Elemente sowohl aus ökologischer Sicht als auch für das Landschafts- und das Ortsbild. Gemäss ständiger Praxis im Kanton

Graubünden sowie gestützt auf Art. 18ff. NHG, auf Art. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und auf Art. 5 der kantonalen Waldverordnung (KWaV) ist es Aufgabe der Gemeinden, zumindest die landschaftlich und naturkundlich wertvollsten Hecken und Feldgehölze unter spezifischen Schutz zu stellen, indem sie diese Objekte in den Zonenplänen oder Generellen Gestaltungsplänen einer Schutzzone zuweist oder als schützenswerte Naturobjekte bezeichnet.

Im Falle der Gemeinde Zernez liegen verschiedene wertvolle Hecken und Feldgehölze innerhalb von ausgeschiedenen Landschaftsschutzzonen vor. Aufgrund der Bestimmungen dieser Zone ist der öffentlich-rechtliche Schutz für solche Hecken und Feldgehölze genügend gewährleistet. Zudem hat die Gemeinde andere Hecken und Feldgehölze der Forstwirtschaftszone zugewiesen, was ebenfalls keine weiteren nutzungsplanerischen Regelungen erforderlich macht. Im Übrigen hat sie jedoch auf die raumplanerische Sicherung von schützenswerten Hecken und Feldgehölze verzichtet. Daher wird die Gemeinde ersucht, ihr Territorium bezüglich Hecken und Feldgehölzen ausserhalb der Landschaftsschutzzone und Forstwirtschaftszone zu untersuchen. Die wertvollsten Hecken und Feldgehölze in diesen Gebieten sollen im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes als schützenswerte Naturobjekte bezeichnet werden.

Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass unabhängig von den getroffenen respektive noch zu treffenden nutzungsplanerischen Festlegungen jede Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen einer Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) bedarf.

5. Natur- und Landschaftsinventar / Weitere Naturobjekte

Das Gemeindegebiet von Zernez zeichnet sich durch eine vielfältige Natur- und Kulturlandschaft aus, in welcher eine grosse Anzahl von wichtigen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere existieren. Damit diese Werte dokumentiert werden können, wird der Gemeinde Zernez empfohlen, ein Natur- und Landschaftsinventar zu erarbeiten.

6. Archäologie Schutzzone / Archäologiezone

Auf einer nordöstlich des Gebietes „Prazet / Suot Via“ gelegenen Hügelkuppe mit dem Namen „Las Schanzas“ dürften sich einerseits neuzeitliche militärische Stellungen, welche eventuell aus der Bündner-Wirren-Zeit stammen, sowie andererseits auch ein urgeschichtlicher Kultplatz befunden haben. Aufgrund dieser erst kürzlich erlangten Kenntnisse besteht am erwähnten Gebiet ein grosses archäologisches Interesse. Daher wird die Gemeinde ersucht, das Gebiet „Las Schanzas“ (Landeskoordinaten ca. 800'330 bis 800'420 / 172'580 bis 172'670) einer archäologischen Schutzzone oder zumindest einer Archäologiezone zuzuweisen.

Im Übrigen geben die Zonenpläne 1:10'000 Teil West und 1:25'000 Teil Ost, beide vom 4. Juni 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Brail

1. Umgebungsbereich „Schloss Planta-Wildenberg“ in Zernez

Im vorliegend zur Debatte stehenden Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez vom 4. Juni 2003 ist für die Parzelle Nr. 149 ein Umgebungsbereich „Schloss Planta-Wildenberg“ festgelegt. Diese Festlegung erfolgte insbesondere im Hinblick auf das im Gebiet „Runatsch“ geplante neue Nationalparkbesucherzentrum. Das erwähnte Projekt wird jedoch nicht wie vorgesehen auf der Parzelle Nr. 149 realisiert werden.

Wie der Rechtsvertreter der Gemeinde mit Schreiben vom 23. Juli 2004 der Regierung mitgeteilt hat, fehlt der beschlossenen Festlegung des Umgebungsbereichs „Schloss Planta-Wildenberg“ damit eine realisierbare Grundlage, und eine Neubeurteilung durch die Beteiligten ist erforderlich. Diese wurde bereits eingeleitet. Entsprechend beantragt die Gemeinde, die genannte Regelung im Genehmigungsentscheid gesondert zu behandeln.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sowie im Sinne des Antrages des Rechtsvertreters der Gemeinde Zerneß (vgl. Schreiben vom 23. Juli 2004) wird das Genehmigungsverfahren bezüglich des im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zerneß auf Parzelle Nr. 149 festgelegten Umgebungsbereichs „Schloss Planta-Wildenberg“ bis auf weiteres sistiert.

2. Baugestaltungslinien auf den Parzellen Nr. 424, 426, 428 und 435 in Brail

Die Gemeinde Zerneß hat im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Brail auf der Parzelle Nr. 424 (entlang der Fassade der Gebäude Nr. 211 und Nr. 211a), auf der Parzelle Nr. 426 (entlang der Fassade des Gebäudes Nr. 209), auf der Parzelle Nr. 428 (entlang der Fassade des Gebäudes Nr. 208) sowie auf der Parzelle Nr. 435 (entlang der Fassade des Gebäudes Nr. 203) gegenüber der Kantonsstrasse Baugestaltungslinien festgelegt. Die entlang den heute existierenden Häuserfronten dargestellten Baugestaltungslinien haben einen Abstand von zwischen 0 m und 2.5 m ab Rand der Verkehrsfläche, wobei zur Verkehrsfläche die Fahrbahn samt Trottoir zählt.

Die Regierung gelangt aufgrund des Ergebnisses des im Hinblick auf eine allfällige Nichtgenehmigung dieser Gestaltungslinien durchgeführten Anhörungsverfahrens zum Schluss, dass die seitens der Gemeinde ins Feld geführten Argumente zugunsten der von ihr getroffenen Lösung höher zu gewichten sind als das Interesse an einer Einhaltung der strassengesetzlichen Abstände im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus der zur Diskussion stehenden Bauten.

Im Übrigen geben die Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 Zerneß und 1:1'000 Brail, beide vom 4. Juni 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez und Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Brail

1. Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez verzichtet für eine grössere zusammenhängende, im Gebiet „Runatsch / Urtatsch“ gelegene und in beigem Farbton dargestellte Fläche auf nutzungsplanerische Regelungen, wobei gleichzeitig auf den Generellen Erschliessungsplan „Runatsch / Nationalparkzentrum“ verwiesen wird. Im erwähnten Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 vom 4. Oktober 2002 ist das besagte Gebiet als Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“ bezeichnet. Gleichzeitig erliess die Gemeinde Zernez Baugesetzbestimmungen, gemäss welchen innerhalb des erwähnten Erschliessungsbereichs basierend auf einem ortsbaulichen und verkehrstechnischen Gesamtkonzept insbesondere folgende Massnahmen in einem ergänzenden Generellen Erschliessungsplan festzulegen und durchzusetzen sein werden (Art. 55.1 BauG):

- a) Parkierungsanlagen für die Besucher der öffentlichen Zwecken dienenden Bauten und Anlagen (insbesondere Nationalparkhaus, Besucherzentrum, Gemeindeverwaltung).
- b) Zufahrtsregelung zu den Parkierungsanlagen.

Diese Planung gelangte durch die mittels Beschluss Nr. 144 am 4. Februar 2003 erfolgte regierungsrätliche Genehmigung in Rechtskraft.

Der für den Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“ zu erlassende ergänzende Generelle Erschliessungsplan liegt noch nicht vor und kann erst im Rahmen der kürzlich in Angriff genommenen neuen Planung für ein Nationalparkbesucherzentrum erarbeitet werden.

Im Sinne des Verweises in der Legende des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Zernez vom 4. Juni 2003 sowie aufgrund des bislang noch nicht vorliegenden

ergänzenden Generellen Erschliessungsplanes hält die Regierung fest, dass in teilweiser Abweichung zu Art. 129 BauG die für die Realisierung des Nationalparkzentrums am 4. Oktober 2002 beschlossene Nutzungsplanung bezüglich der folgenden Festlegungen bis auf weiteres in Rechtskraft bleibt:

- Art. 55.1 des kommunalen Baugesetzes: Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“ vom 4. Oktober 2002, von der Regierung genehmigt am 4. Februar 2003.
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 vom 4. Oktober 2002, von der Regierung genehmigt am 4. Februar 2003.

Die Regierung geht im Übrigen davon aus, dass die Kantonsstrasse bei der Erarbeitung des für den Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“ zu erlassenden speziellen Generellen Erschliessungsplanes als solche bezeichnet und entsprechend im Plan dargestellt werden wird.

2. Projektierte Erschliessungsstrasse für die Wohnzone 2 im Gebiet „Clüs“ / Bestehende Erschliessungsstrasse östlich der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“

Da die auf den Parzellen Nr. 217 und 218 im Gebiet „Clüs“ sowie auf einem grossen Teil der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“ ausgeschiedenen Wohnzonen 2 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden müssen (vgl. Ausführungen unter Abschnitt D, Ziffer 1 vorstehend), sind aus Konsequenzgründen auch die die vorgenannten Parzellen erschliessenden projektierten respektive bestehenden Erschliessungsstrassen von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

3. Buswendeplatz in Brail

Im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Brail sind verschiedene Wendeplätze dargestellt. Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Bezeichnung des im Jahre 2002 bewilligten und in der Zwischenzeit realisierten Buswendeplatzes bei der Kantonsstrasse im genannten Plan fehlt. Der Gemeinde wird empfohlen, eine

entsprechende Festlegung im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Brail bei Gelegenheit nachzutragen.

4. Radwege

Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Radwanderwege Nr. 6 „Bündner Route“ sowie Nr. 65 „Innradweg“ im Generellen Erschliessungsplan „Zernez“ 1:2'000 nicht durchgehend dargestellt sind. Der Gemeinde wird empfohlen, die fehlenden Festlegungen im genannten Plan bei Gelegenheit nachzutragen.

5. Fuss- und Wanderwege

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Abschnitt H Ziffer 1 hienach verwiesen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 Zernez und 1:1'000 Brail, beide vom 4. Juni 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 Teil West und Genereller Erschliessungsplan 1:25'000 Teil Ost

1. Fuss- und Wanderwege

Das vom Kanton subventionierte Signalisations- und Markierungsprojekt für Wanderwege in Zernez ist im Jahre 2001 abgeschlossen worden. Vorweg wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass Unterlagen aus dem Geographischen Informationssystem (GIS) betreffend der inventarisierten Fuss- und Wanderwege unter Angabe der Koordinaten des betroffenen Gebietes jederzeit bei der BAW Bündner Wanderwege in Chur (Tel. 081/258'34'00) angefordert werden können.

Verschiedene der in den Generellen Erschliessungsplänen dargestellten Wanderwege entsprechen nicht dem vorstehend erwähnten Inventarplan für Fuss- und Wanderwege, so beispielsweise in den Gebieten „God da Munt“, „La Piazza“, „Alp Barlatsch“, „God da Carolina“ und „Carolina“.

Aufgrund der festgestellten Unstimmigkeiten ist die Genehmigung der in den Generellen Erschliessungsplänen bezeichneten Wanderwege mit der Empfehlung zu verbinden, dass die vorgenommenen Festlegungen bei Gelegenheit aufgrund des aktuellen Inventars des Fuss- und Wanderwegnetzes der im BVFD angesiedelten Fachstelle für Fuss- und Wanderwege zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen sind.

2. Touristische Transportanlage

Aufgrund der Ausführungen zu der im Gebiet „Lavinar“ ausgeschiedenen Winter-sportzone (vgl. dazu die Ausführungen unter Abschnitt E Ziffer 1 hievor) wird die Gemeinde ersucht, allfällige Änderungen (Abbruch der Skiliftanlage, Ersatzanlage etc.) im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 Teil West zu berücksichtigen.

3. Wasserleitungen

In den Generellen Erschliessungsplänen 1:10'000 Teil West und 1:25'000 Teil Ost fehlen verschiedene Hauptstränge der Wasserversorgung, namentlich die Verbindungsleitungen zwischen den Quelfassungen und den Reservoirs.

Nach Art. 32 Abs. 1 KRG regelt der Generelle Erschliessungsplan die Anlagen der Grund- und Groberschliessung. Aufgrund von Art. 19 Abs. 1 KRVO hat er dabei zumindest das übergeordnete Strassennetz und die Sammelstrassen, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sowie Reservoirs und Abwasserreinigungsanlagen zu enthalten.

In Anwendung der vorerwähnten gesetzlichen Bestimmungen wird die Gemeinde Zernez angewiesen, bei nächster Gelegenheit die fehlenden Hauptstränge der Wasserversorgung in den Generellen Erschliessungsplänen 1:10'000 Teil West und 1:25'000 Teil Ost nachzutragen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:10'000 Teil West und 1:25'000 Teil Ost, beide vom 4. Juni 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das **Baugesetz (BauG)** vom 4. Juni 2003 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG), Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen sowie Empfehlungen genehmigt:
 - a) In Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 BauG wird im Einvernehmen mit der Gemeinde die Wortfolge "sowie elektrische Leitungen, ausgenommen Telefonleitungen" mit dem Satz "Das Bewilligungsverfahren für elektrische Leitungen inklusive Telefonleitungen richtet sich nach dem eidgenössischen Elektrizitätsgesetz und der kantonalen Praxis" ersetzt.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für sämtliche der in Art. 17 BauG aufgeführten Bauten und Anlagen zumindest ausserhalb der Bauzone in jedem Fall ein Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen ist.
 - c) Art. 24 Abs. 1 BauG wird im Einvernehmen mit der Gemeinde gestrichen, und Art. 24 Abs. 2 BauG wird wie folgt neu formuliert:
"Reklamen und Hinweistafeln sind zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen."
 - d) Art. 24 BauG wird mit dem Hinweis genehmigt, dass für sämtliche Reklame- und Hinweistafeln, soweit sie an Kantonsstrassen zu stehen kommen, zusätzlich eine Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes erforderlich ist.

- e) Art. 23, 26, 53 und 59 BauG werden jeweils mit dem Hinweis genehmigt, dass für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz (VVOzStG) zu beachten sind.
- f) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 26 Abs. 2 BauG bezüglich des Gewässerabstandes für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen entsprechend den Vorgaben gemäss RIP2000 zu überarbeiten.
- g) Art. 28 BauG wird mit dem Hinweis genehmigt, dass die Erstellung oder Änderung von Zu- und Ausfahrten aufgrund von Art. 79 des kantonalen Strassengesetzes zusätzlich einer Bewilligung des Tiefbauamtes bedarf, sofern es sich dabei um Zu- oder Ausfahrten auf kantonale Strassen handelt. Zudem wird der Gemeinde empfohlen, Art. 28 BauG in Bezug auf die Ausgestaltung von Rampen sowie von Vorplätzen für Garageneinfahrten mit direkten Ausfahrten auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze zu konkretisieren.
- h) Art. 37 Abs. 4 BauG wird im Einvernehmen mit der Gemeinde durch folgenden Wortlaut ersetzt:

„Nicht verschmutztes Abwasser ist versickern zu lassen. Erlauben dies die örtlichen Verhältnisse nicht, ist es mit Bewilligung der kantonalen Behörde über die Meteorwasserleitung in ein Oberflächengewässer oder in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser sind bis ausserhalb von Gebäuden in getrennten Leitungen zu führen.“
- i) Der Gemeinde wird empfohlen, die für die Materialaufbereitungszone festgelegte Gebäudehöhe zu überprüfen.

- j) Der Gemeinde wird empfohlen, für die Wohnzone 2, die Wohnzone 3, die Wohn- und Gewerbezone sowie die Campingzone nebst der Firsthöhe auch die Gebäudehöhe zu regeln.
 - k) Die Gemeinde wird angewiesen, die Lärmempfindlichkeitsstufen und Störungsgrade (Emissionen/Immissionen) für die Gewerbezone, die Materialaufbereitungszone und die Campingzone bei nächster Gelegenheit im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
 - l) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 60 Abs. 2 BauG (Landwirtschaftszone) bei nächster Gelegenheit auf die übergeordnete eidg. Raumplanungsgesetzgebung abzustimmen.
 - m) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei mechanischen Pistenpräparierungen von innerhalb der Wintersportzone gelegenen Naturschutzflächen Schäden an zu schützenden Biotopen erst ab einer gesetzten Schneedecke von mindestens 30 cm ausgeschlossen werden können.
 - n) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich Art. 78 BauG wird sistiert.
 - o) Der zweite Satz von Art. 97 Abs. 2 BauG wird von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Der **Zonenplan 1:2'000 Zernez** sowie der **Zonenplan 1:1'000 Brail**, beide vom 4. Juni 2003, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen, Feststellungen, Anliegen und Empfehlungen genehmigt:
- a) Folgende im Zonenplan 1:2'000 Zernez ausgeschiedene Bauzonenteile werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme von Wohnbauzonенverkleinerungen im Umfang von **mindestens 1.0 ha**, zurückgewiesen:

- Wohnzone 2 auf den Parzellen Nr. 217 und 218 im Gebiet „Clüs“;
- Wohnzone 2 auf der südwestlich des Schulhauses gelegenen Parzelle Nr. 114;
- Wohnzone 2 auf der südlich des Nationalparkhauses gelegenen Parzelle Nr. 152;
- Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“ mit Ausnahme eines am südlichen Ende der erwähnten Parzelle gelegenen, 535 m² umfassenden Teilstücks (vgl. schraffierte Fläche in dem unter Abschnitt D Ziffer 1, Seite 17 der Erwägungen dargestellten Situationsplan);
- Wohnzone 2 betreffend den südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 105 im Gebiet „Röven“ (vgl. schraffierte Fläche in dem unter Abschnitt D Ziffer 1 Seite 17 der Erwägungen dargestellten Situationsplan);
- Gesamte Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Cul“.

Die vorstehend aufgezählten Bauzonenteile umfassen samt den im Gebiet „Cul“ der Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen und laut Übersicht UEB bereits überbauten Parzellen respektive Parzellenteile insgesamt eine Fläche von rund 3.9 ha, wobei davon rund 2.1 ha noch nicht überbaut sind. Die genannten Flächen müssen gesamthaft einer neuen Planung unterzogen werden. Bis zum Vorliegen der neuen Planung gelten die zurückgewiesenen Gebiete als übriges Gemeindegebiet. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die zurückgewiesenen Bauzonenteile im Zonenplan zu kennzeichnen.

- b) Das Genehmigungsverfahren für die Dorfzone im Bereich der Parzellen Nr. 101, 102 und 104 wird zwecks Erarbeitung gestalterischer Vorgaben sistiert, soweit diese Dorfzone gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez nicht mit dem Erhaltungsbereich „Alter Dorfteil“ oder mit dem Freihaltebereich überlagert ist (Zonenplan 1:2'000 Zernez).
- c) Die im Zonenplan 1:2'000 Zernez ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 289 wird nicht genehmigt, soweit sie nicht bereits gemäss Zonenplan 1:2'000 „Part: Zernez“ vom 7. April 1989 Bestand hatte (vgl. schraffierte Fläche in dem unter Abschnitt D Ziffer 3 lit. a S. 23 der Erwägung).

gen dargestellten Situationsplan; entsprechend Ausgang Beschwerdeverfahren).

- d) Das Genehmigungsverfahren für die Wohn- und Gewerbezone auf den Parzellen Nr. 204, 205, 208, 209 (soweit die Parzelle gemäss Plan „Stand der Baureife 1:2'000“ vom 10. Juni 2003 als nicht überbaut ausgewiesen ist), 210 und 211 wird zwecks Ergänzung der Planung zur Sicherstellung der Verkehrserschliessung sistiert (Zonenplan 1:2'000 Zernez).
- e) Die im Zonenplan 1:1'000 Brail neu ausgeschiedene Gewerbezone wird mit der Auflage genehmigt, dass Bauten und Anlagen der Dorfbildkommission gemäss Art. 5 BauG zur Prüfung zu unterbreiten sind.
- f) Die im Zonenplan 1:2'000 Zernez enthaltenen nutzungsplanerischen Festlegungen für die Parzelle Nr. 273 werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen (entsprechend Ausgang Beschwerdeverfahren).
- g) Hinsichtlich der folgenden im Zonenplan 1:2'000 Zernez enthaltenen Zonen wird das Genehmigungsverfahren sistiert:
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 149, soweit es sich um die Fläche handelt, für welche gemäss Generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez ein Umgebungsbereich „Schloss Planta-Wildenberg“ festgelegt worden ist.
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf dem südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 151 (Bereich, wo das Gebäude der Feuerwehr steht), begrenzt durch eine Parallele im Abstand von ca. 37 m ab Grenze zu Parzelle Nr. 159.
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 159.
 - Zone für öffentliche Anlagen, Freihaltezone sowie Wintersportzone auf der Parzelle Nr. 152.

- h) Die im Zonenplan 1:2'000 Zernez ausgeschiedene „Zone Materialaufbereitung“ wird, soweit sie von der Gefahrenzone 1 überlagert wird, mit folgender Auflage und folgendem Vorbehalt genehmigt:
- Der von der Gefahrenzone 1 betroffene Bereich der Materialaufbereitungszone darf lediglich für die Gewinnung und die Zwischenlagerung von sauberem Kies verwendet werden.
 - Der von der Gefahrenzone 1 betroffene Bereich der Materialaufbereitungszone stellt eine Nichtbauzone dar.
- i) Das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:2'000 Zernez ausgeschiedene Campingzone wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
- j) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Nutzungsplanung für die Parzelle Nr. 465 in Brail wird mit Rücksicht auf das noch laufende Beschwerdeverfahren sistiert.
- k) Die Gemeinde wird ersucht, je nach Entscheid über das Schicksal des bestehenden Skiliftes die Anpassung resp. Aufhebung der Wintersportzone im Gebiet „Lavinar / Umblin“ zu prüfen.
- l) Die Gemeinde wird angewiesen, für das schützenswerte Gebiet der „weiteren Naturschutzfläche“ W-758 Muottas gemäss RIP2000 im Rahmen der nächsten Teilrevision der Ortsplanung geeignete nutzungsplanerische Schutzmassnahmen zu treffen.
- m) Die Gemeinde wird ersucht, für das Gebiet „Muottas / Motta Chasté“ (Landeskoordinaten ca. 803'560 bis 803'750 / 175'400 bis 175'550) eine Archäologische Schutzzone oder zumindest eine Archäologiezone auszuscheiden.
- n) Den festgelegten Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.

- o) Der Gemeinde wird empfohlen, die der Zone für öffentliche Anlagen, der Sportzone, der Parkierungszone und der Freihaltezone zugeordnete Empfindlichkeitsstufen wieder aufzuheben.
3. Der **Zonenplan 1:10'000 Teil West** und der **Zonenplan 1:25'000 Teil Ost**, beide vom 4. Juni 2003, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anweisungen, Anliegen, Hinweisen und Empfehlungen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, je nach Entscheid über das Schicksal des bestehenden Skiliftes die Anpassung resp. Aufhebung der Wintersportzone im Gebiet „Lavinar / Umblin“ zu prüfen.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, die für die Aue von regionaler Bedeutung A-2209 „Urezzas suot – Plan d'Ardound“ ausgeschiedene Naturschutzzone in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt zu überprüfen und die Zone je nach Ergebnis der Neubeurteilung über die gesamte Aue auszuweiten.
- c) Die Gemeinde wird angewiesen, das Gebiet W-779 „Val Piogn“ von regionaler Bedeutung einer Naturschutzzone zuzuweisen oder eine andere, gleichwertige Massnahme zu treffen.
- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie ihre Schutzzonenplanung für die Trockenstandorte voraussichtlich vervollständigen muss, sobald die Einstufung der einzelnen Flächen in die Kategorien „national“, „regional“ oder „lokal“ erfolgt ist.
- e) Die Gemeinde wird ersucht, die wertvollsten Hecken und Feldgehölze im Rahmen eines Generellen Gestaltungsplanes als schützenswerte Naturobjekte zu bezeichnen, soweit sie sich nicht bereits in der Landschaftsschutzzone oder in der Forstwirtschaftszone befinden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den bereits getroffenen sowie den zukünftig noch zu treffenden nutzungsplanerischen

Festlegungen jede Entfernung oder wesentliche Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen einer Heckenentfernungsbewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes bedarf.

- f) Der Gemeinde wird empfohlen, ein Natur- und Landschaftsinventar zu erarbeiten.
 - g) Die Gemeinde wird ersucht, für das Gebiet „Las Schanzas“ (Landeskoordinaten ca. 800'330 bis 800'420 / 172'580 bis 172'670) eine Archäologische Schutzzone oder zumindest eine Archäologiezone auszuscheiden.
4. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez** sowie der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Brail**, beide vom 4. Juni 2003, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
- Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich des im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Zernez auf Parzelle Nr. 149 festgelegten Umgebungsbereichs „Schloss Planta-Wildenberg“ wird bis auf weiteres sistiert.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Brail**, beide vom 4. Juni 2003, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anordnungen, Vorbehalten, Anliegen und Empfehlungen genehmigt:
- a) Die für die Realisierung des Nationalparkzentrums am 4. Oktober 2002 beschlossene Nutzungsplanung bleibt bezüglich der folgenden Festlegungen bis auf weiteres in Rechtskraft:
 - Art. 55.1 des kommunalen Baugesetzes: Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“ vom 4. Oktober 2002, von der Regierung genehmigt am 4. Februar 2003.
 - Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 vom 4. Oktober 2002, von der Regierung genehmigt am 4. Februar 2003.

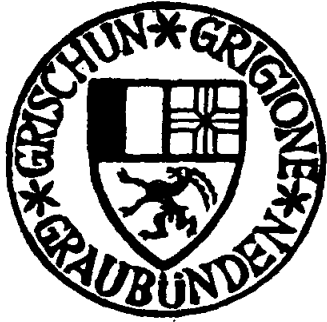
- b) Die Gemeinde wird ersucht, die Kantonsstrasse im Rahmen des für den Erschliessungsbereich „Nationalparkzentrum“ zu erlassenden speziellen Generellen Erschliessungsplanes als solche zu bezeichnen und entsprechend im Plan darzustellen.
 - c) Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Zernez enthaltenen Festlegungen für geplante Erschliessungsstrassen auf den Parzellen Nr. 217 und 218 (Gebiet Clüs) sowie die in demselben Plan enthaltene Festlegung für eine bestehende Strasse östlich der Parzelle Nr. 237 im Gebiet „Ers Curtins“ werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - d) Der Gemeinde wird empfohlen, im Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Brail bei Gelegenheit eine Festlegung für den im Jahre 2002 bewilligten und mittlerweile erstellten Buswendeplatz nachzutragen.
 - e) Der Gemeinde wird empfohlen, die Radwanderwege Nr. 6 „Bündner Route“ sowie Nr. 65 „Innradweg“ bei Gelegenheit vollständig im Generellen Erschliessungsplan „Zernez“ 1:2'000 festzulegen.
6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 Teil West** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:25'000 Teil Ost**, beide vom 4. Juni 2003, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgender Empfehlung, folgendem Anliegen und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Der Gemeinde wird empfohlen, die Festlegungen betreffend Wanderwege in den Generellen Erschliessungsplänen aufgrund des aktuellen Inventars des Fuss- und Wanderwegnetzes der Fachstelle für Fuss- und Wanderwege (FFW) bei Gelegenheit zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, den zu fällenden Entscheid über das künftige Schicksal des Skiliftes im Gebiet „Lavinar“ im Generellen Erschliessungsplan zu berücksichtigen.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die fehlenden Hauptstränge der Wasserversorgung in den Generellen Erschliessungsplänen 1:10'000 Teil West und 1:25'000 Teil Ost bei nächster Gelegenheit nachzutragen.
7. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt. Über die Beschwerde betreffend die Gefahrenzonenfestlegung auf der Parzelle Nr. 465 in Brail wird aufgrund der zurzeit noch laufenden Abklärungen erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.
8. Der Gemeindevorstand Zernez wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses (Ziffern 1 - 6 hievor) öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Juni 2003 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
11. Das ARP wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
12. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

13. Mitteilung an

-
- | Response | Percentage |
|-----------------------------|------------|
| U.S. should take action | 95% |
| U.S. should take action | 90% |
| U.S. should take action | 85% |
| U.S. should take action | 80% |
| U.S. should take action | 75% |
| U.S. should take action | 70% |
| U.S. should take action | 65% |
| U.S. should take action | 60% |
| U.S. should take action | 55% |
| U.S. should take action | 50% |
| U.S. should take action | 45% |
| U.S. should take action | 40% |
| U.S. should take action | 35% |
| U.S. should take action | 30% |
| U.S. should take action | 25% |
| U.S. should take action | 20% |
| U.S. should take action | 15% |
| U.S. should not take action | 85% |
| U.S. should not take action | 80% |
| U.S. should not take action | 75% |
| U.S. should not take action | 70% |
| U.S. should not take action | 65% |
| U.S. should not take action | 60% |
| U.S. should not take action | 55% |
| U.S. should not take action | 50% |
| U.S. should not take action | 45% |
| U.S. should not take action | 40% |
| U.S. should not take action | 35% |
| U.S. should not take action | 30% |
| U.S. should not take action | 25% |
| U.S. should not take action | 20% |
| U.S. should not take action | 15% |
| U.S. should not take action | 10% |
| U.S. should not take action | 5% |

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Klaus Huber

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen